

Die Entwicklung des österreichischen Mietrechts im 20. Jahrhundert mit speziellem Focus auf die Entwicklung des Befristungsrechts

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Maga. Drin. Karin Hiltgartner, E.MA

Mag. Gerda Girkingner

09800743

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. GERDA GIRKINGER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE ENTWICKLUNG DES ÖSTERREICHISCHEN MIETRECHTS IM 20. JAHRHUNDERT MIT SPEZIELLEM FOCUS AUF DIE ENTWICKLUNG DES BEFRISTUNGSRECHTS", 74 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 29.10.2020



Unterschrift

Die Entwicklung des österreichischen Mietrechts im 20. Jahrhundert mit speziellem Fokus auf die Entwicklung des Befristungsrechts

Kurzfassung

Diese Arbeit beleuchtet die Entwicklung des österreichischen Mietrechts im 20. Jahrhundert mit speziellem Focus auf die Entwicklung des Befristungsrechts.

Als leitende Forschungsfrage gilt folgende:

Welche Gründe hat es für den Wandel des Befristungsrechts bis zum aktuellen Stand gegeben?

Die Beantwortung der Frage erfolgt im Zuge einer Literaturanalyse, die mit einer Verknüpfung von relevanten Auszügen des Mietrechtsgesetzes dargestellt wird.

Der Mieter_innenschutz des MRG ist im Laufe der Zeit zu einem ökonomisch und sozial bedeutsamen Gegenstand des Zivilrechts geworden. Die sozialstaatliche Funktion des Mieter_innenschutzes ist heute ungebrochen. Den Grundstein für das heutige Mietrecht legten kaiserliche Beamte_innen. Um der zu dieser Zeit in Österreich vorherrschende qualitative und quantitative Wohnungsnot und das Versäumnis der 3. Teilnovelle des ABGB als vorherrschende Rechtsquelle diesen sozialen Umständen Rechnung zu tragen, führten nur wenige Monate nach der Verabschiedung deren Verabschiedung am 26. Jänner 1917 zu der Erlassung der 1. Mieter_innenschutzverordnung. Der Grundstein sowie das Bewusstsein für die Notwendigkeit staatlicher Schutzmaßnahmen zugunsten der Mieter_Innen ist damit gelegt worden. Als Provisorium und „Notrecht“ 1917 eingeführt, avancierte diese mieter_innenschutzrechtliche Sondernorm vom kurzfristigen Sondergesetz, durch die Entwicklungen der 2. und 3. Mieterschutzverordnung zum Mietengesetz 1922. Der dringenden Wohnungsnot, die in den sozial schwächeren Schichten der österreichischen Gesellschaft vorherrschte, wurde vor allem durch die Errichtung von Genossenschaftswohnungen und den kommunalen Wohnbau Sorgen getragen. Die Veränderung der politischen Landschaft führte zur Erlassung des Mietrechtsgesetzes 1981. Bei der Einführung des Mietrechtsgesetzes 1981 waren Befristungsvereinbarungen bei Wohnungsmietverträgen – wie auch schon zuvor im Mietengesetz – nur in begrenztem Umfang zulässig. Infolge erfuhr das Mietrechtsgesetzes 1982 zahlreiche Novellierungen. Damit wurde die Zulässigkeit und Anwendbarkeit von Befristungsvereinbarungen ausgedehnt und liberalisiert. In der Politik wird das Mietrechtsgesetz aufgrund seiner emotionalen Dynamik gezielt eingesetzt, jedoch nicht stets mit einem Ergebnis auf Gesetzesebene.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung	1
2. ABGB und MRG – Abgrenzung des Geltungsbereichs	4
2.1 Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes	6
2.2 Vollanwendung des MRG.....	7
2.2.1 Vollausnahme vom MRG.....	7
2.2.2 Teilausnahme vom MRG.....	9
3. Vom Inkrafttreten des ABGBs bis zur Änderung durch die 3. Teilnovelle	10
3.1 Der Einfluss des Ersten Weltkrieges und die Entstehung der 1. Mieter_innenschutzverordnung.....	14
3.2 Die 2. und 3. Mieter_innenschutzverordnung	18
4. Das Ende des Ersten Weltkrieges und die Ausrufung der Ersten Republik	22
5. Exkurs: Die Anfänge des kommunalen Wohnbaus	28
6. Mietengesetznovellen in der Zwischenkriegszeit	31
6.1 Die Erste Republik 1925-1933.....	31
6.2 Austrofaschismus und Beginn des Zweiten Weltkrieges.....	34
6.3 Mietrechtsgesetz in der Nachkriegszeit	36
7. Mietrechtsänderungsgesetz 1967	38
7.1 Exkurs: Wohnbaugemeinnützigkeitsgesetz (WGG)	39
8. Mietrechtsgesetz in den 1970er Jahren	40
9. Entwicklung der Befristungsbestimmungen § 29	43
9.1. 2 Wohnrechtsänderungsgesetz 1991	45
9.2 3 Wohnrechtsänderungsgesetz 1994	46
9.3 Novelle 1997	48
9.4 Wohnrechtsnovelle 2000	51
9.5 Novelle 2006	53

10. Zusammenfassung	54
11. Schlussfolgerungen	57
Literaturverzeichnis	62
Abkürzungsverzeichnis.....	66
Abbildungsverzeichnis.....	67
Tabellenverzeichnis	68

1. Einleitung

Die vorliegende Masterthese legt den Wandel des Befristungsrechts während der vergangenen 100 Jahre objektiv dar. Vor allem die Entstehung und Entwicklung von § 29 MRG BGBl Nr. 520/1981 wird eingehend diskutiert.

Laut den Zahlen der Statistik Austria aus dem Jahr 2019 leben 14% der Österreicher_innen in Genossenschaftswohnungen, 7% in Gemeindewohnungen und 18% mieten im privaten Sektor (der Rest teilt sich auf in Haus- und Wohnungseigentum sowie mietfreie Wohnungen/Häuser).¹ Der im internationalen Vergleich hohe Anteil an gefördertem Wohnraum sichert laut Becher auch den hohen Lebensstandard der Österreicher_innen und Österreicher. Die Vermietung im privaten Sektor zählt offiziell nicht zum geförderten Wohnbau, kann jedoch in der Vollvermietung aufgrund des Preisschutzes im MRG genauso betrachtet werden. Es sind nicht die hohen Erwerbseinkommen, sondern vor allem die moderaten Wohnkosten, die der Bevölkerung diesen Standard ermöglichen.²

Durch das Bestreben der Christlichsozialen und Sozialdemokratischen Partei wurde 1922 das erste Mietengesetz erlassen. Später erfuhr das Gesetz zahlreiche Novellierungen, insbesondere das Mietrechtsgesetz von 1981. Die dringende Wohnungsnot, vor allem in den sozial schwächeren Schichten, führte zu kommunalem Wohnbau und zur Errichtung von Genossenschaftswohnungen. Das Mietrechtsgesetz deckte diesen Bereich in einem immer kleiner werdenden Teil im Vollarwendungsbereich ab. Dennoch sind der darin geregelte Preis- und Kündigungsschutz in der Gesellschaft manifestiert und nicht mehr wegzudenken. Die sozialstaatliche Funktion des Mieter_innenschutzes ist heute ungebrochen.

Daher gilt als leitende Forschungsfrage folgende:

Welche Gründe hat es für den Wandel des Befristungsrechts bis zum aktuellen Stand gegeben?

¹ vgl. Statistik Austria, *TABELLENBAND EU-SILC 2019: Einkommen, Armut und Lebensbedingungen*, S.56.

² vgl. Becher, „Wohnungsgemeinnützigkeit und Sozialdemokratie im internationalen Jahr der Genossenschaften“, S.67.

Die Untersuchung des Themas erfolgt auf Basis einer Literaturanalyse, die mit einer Verknüpfung von relevanten Auszügen des Mietrechtsgesetzes dargestellt wird.

Das Mietrecht und seine Entwicklung sind sehr komplex. Aus diesem Grund können im Rahmen dieser Arbeit nur im Überblick die wichtigsten Eckpfeiler, insbesondere hinsichtlich § 29 Mietrechtsgesetz (MRG), aufgezeigt werden.

Nach der Einleitung (Kapitel 1) wird in Kapitel 2 eine Abgrenzung des Geltungsbereichs des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) vom Mietrechtsgesetz (MRG) vorgenommen. Die Anwendbarkeit des MRG auf den konkreten Einzelfall und seine Abgrenzung zum ABGB ist damals wie heute für die rechtliche Beurteilung eines Sachverhaltes von großer Bedeutung.

Anschließend wird in Kapitel 3 der Beginn der Entwicklung des Allgemeinen Gesetzbuches (ABGB) aufgegriffen und darauf aufbauend eine systematische Untersuchung der jeweiligen Befristungsbestimmungen, beginnend mit der 1., 2. und 3. Mieter_innenschutzverordnung bis zur Erlassung des ersten Mietengesetzes (MG) vorgenommen.

Kapitel 4 widmet sich den Folgen des Ersten Weltkrieges hinsichtlich des Mieter_innenschutzes.

In einem Exkurs wird in Kapitel 5 weiter auf die Anfänge des kommunalen Wohnbaus eingegangen, was die soziodemografische Situation der Mieter_innen aufzeigt.

Kapitel 6 beschreibt die Mietengesetznovellen in der Zwischenkriegszeit, während dem Austrofaschismus, Nationalsozialismus sowie dem Zweiten Weltkrieg. Weiter befasst sich dieses Kapitel mit dem Mietengesetz der Nachkriegszeit bis in die 1960er Jahre.

Das Mietrechtsgesetz von 1967 wird als weiterer wichtiger Eckpunkt in der Entwicklung des Befristungsrechts in Kapitel 7 beschrieben. Weiters wird in einem Exkurs auf Genossenschaftswohnungen eingegangen.

Kapitel 8 widmet sich dem Mietrechtsgesetz der 1970er Jahre.

Kapitel 9 beschreibt die Befristungsbestimmungen gemäß § 29 bzw. das Wohnrechtsänderungsgesetz bis heute.

In Kapitel 10 wird eine Zusammenfassung beschrieben und weiter in Kapitel 11, Schlussfolgerungen, der Versuch unternommen, vor dem Hintergrund der

Rechtsgeschichte des Mietrechtsgesetzes in Österreich, Entwicklungsmöglichkeiten des Befristungsrechts zu erarbeiten.

2. ABGB und MRG – Abgrenzung des Geltungsbereichs

Im Folgenden wird eine Abgrenzung des Geltungsbereiches zwischen dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) und dem Mietrechtsgesetz (MRG) vorgenommen, da in Österreich das Mietrecht sowohl vom ABGB-Bestandrecht als auch vom Sondermietrecht MRG geregelt wird. Die allgemeinen gesetzlichen Regelungen über die Bestandsverträge sind in den § 1090 - § 1121 des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch JSG Nr. 946/1811 geregelt. Der Bestandvertrag des ABGB ist dispositiv. Das bedeutet, seine Regelungen werden umgangen und die Parteien können sich somit die Rechtsfolgen selbst gestalten; sie sind an keine Normen gebunden. Das gilt hinsichtlich des Abschlusses, der Ausgestaltung und der Beendigung des Vertragsverhältnisses. Auch die Höhe des vereinbarten Mietzinses unterliegt keinerlei Beschränkungen. Lediglich bei Unbrauchbarkeit der Sache³ und einer Gesundheitsschädlichkeit des Mietgegenstands⁴ ist eine Abänderung der ABGB-Regelungen nicht möglich. In §1090 des ABGB wird der Bestandvertrag wie folgt definiert:

„Der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, heißt überhaupt Bestandvertrag.“⁵

Weiters werden im Bestandvertrag zwei Vertragstypen unterschieden, nämlich der Mietvertrag und der Pachtvertrag. So wird beim Mietvertrag eine Sache bloß zum Gebrauch überlassen,

„wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt“⁶,

und zählt als Pachtvertrag, wenn die in Bestand gegebene Sache

„nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann“.⁷

³ §1096 ABGB, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch, JGS Nr. 946/1811

⁴ ebenda, §1117

⁵ ebenda, §1090

⁶ Doralt und Mohr, *Taschen-Kodex ABGB 2017*, 2017, Teil 2, §1091.

⁷ ebenda

Die Abgrenzung zwischen ABGB und MRG ist insofern bedeutend, weil das 1981 eingeführte Mietrechtsgesetz BGBl. Nr. 520/1981 nicht auf Pachtverträge anzuwenden ist.⁸

Wie oben erwähnt, ist das ABGB dispositiv oder „nicht zwingend“. Das bedeutet, dass im Einzelmietvertrag etwas anderes vereinbart werden kann als im Gesetz vorgesehen ist. Solche Vereinbarungen stellen für den/die Mieter_in meist eine Benachteiligung dar. Darüber hinaus besteht im Gegensatz zum MRG im Bereich des ABGB weder ein mietrechtlicher Kündigungsschutz noch etwaige Befristungsbestimmungen. Im Anwendungsbereich ABGB (Vollausnahme vom MRG) sind Befristungen aller Art zulässig. Es gibt keine Mindest- bzw. Höchstfristen. Befristete Mietverträge sind im Geltungsbereich des ABGB grundsätzlich einzuhalten und weder vom/von der Mieter_in noch vom/von der Vermieter_in vor Ablauf der Befristung auflösbar. Anders als im MRG gibt es bei Mietverhältnissen über Bestandsobjekte kein vorzeitiges Kündigungsrecht. Lediglich unter bestimmten Umständen kann es zu einer Aufkündigung kommen.⁹

Das Mietrechtsgesetz als Schutzgesetz für den/die Mieter_in wurde am 12. November 1981 eingeführt.¹⁰ Das Mietrechtsgesetz ist zwingend und dient als Schutzgesetz zugunsten des/der Mieters_in, das vertraglich nicht zum Nachteil des/der Mieters_in abgedungen werden kann. Grundlage des Mietrechts ist jedoch nach wie vor das 25. Hauptstück des ABGB. Als Nachfolgerschrift des Mietengesetzes sind seine tragenden Säulen, der Kündigungsschutz mitsamt seinen Befristungsbestimmungen sowie der Preisschutz zu betrachten. Die Höhe des Mietzinses kann ebenso frei vereinbart werden.

Die rechtlichen Bestimmungen beider Gesetze sind nicht ident: Die Bestimmungen des MRG sind spezifischer und detaillierter gefasst. In der Monarchie vor 1917 wurden mietrechtliche Angelegenheiten zum Teil durch das ABGB geregelt, den Vertragspartnern_innen jedoch wurde keine weitere gesetzliche Grundlage für die Ausgestaltung ihres Mietverhältnisses gegeben.¹¹ Mit der Einführung der drei Mieter_innenschutzverordnungen (vgl. Kapitel 11) über die Einführung des MG bis hin zur Erlassung des MRG fanden mietrechtliche Angelegenheiten eine rechtliche Grundlage. Auf Gesetzesebene wurde mit Einführung des Mietengesetzes 1922 das

⁸ vgl. Richter, *Mietrecht in der Praxis praktisches Wissen in kompakter Form*, S.12f.

⁹ vgl. § 1116a, §§ 1120 und 1121 ABGB JGS Nr. 946/1811

¹⁰ vgl. Stabentheiner, *Das ABGB und das Sondermietrecht*, S.10ff.

¹¹ vgl. Stampfer, *Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich*, S.18.

Sondergesetz der Raummiete dauerhaft institutionalisiert, die Trennung zwischen ABGB-Bestandrecht und dem Sonderrecht der Raummiete vollzogen¹², das ABGB-Bestandrecht jedoch auf keinen Fall ihrer Bedeutung beraubt. Wenn dies auch seit der Erlassung des MG teilweise der Fall war, wurde das ABGB-Mietrecht als eine kleine Renaissance erlebt; vor allem seit der Mietrechtsnovelle 2001 BGBl 2001/161 sowie der Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl I 2006/124.¹³

Für österreichische Mietverhältnisse ist es von großer Bedeutung, welches Gesetz zum Tragen kommt. Je nachdem haben Mieter_innen und Vermieter_innen unterschiedliche Rechte und Pflichten. Diese Tatsache macht die Bedeutung der Abgrenzung des Geltungsbereichs verständlich. Denn das österreichische Mietrecht unterscheidet zwischen Voll- und Teilanwendungsbereich sowie Vollaussnahmen vom Anwendungsbereich des MRG.¹⁴

Mietverhältnisse, die eine Vollaussnahme des MRG darstellen, finden ihre gesetzliche Grundlage zur Gänze und Mietverhältnisse im Teilanwendungsbereich des MRG teilweise im ABGB-Bestandrecht. Da die Bestimmungen des ABGB-Bestandrechts lückenhaft sind, kann dies für Vermieter_innen wie auch für Mieter_innen zu unangenehmen Folgen führen, sollten sie ihr Mietverhältnis nicht durch raffinierte, umfassende vertragliche Bestimmungen untermauert haben.

2.1 Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes

Die Ausnahmen vom Anwendungsbereich des MRG, wie sie heute gelten, finden ihren Ursprung im Mietengesetz 1922. Das Mietengesetz 1922 galt für alle Mietverhältnisse, ausgenommen für jene in Wohnungen mit einer Baubewilligung nach dem 27.01.1917.¹⁵ Um den Hauseigentümer_innen mehr Anreize zur Vermietung zu geben, wurde der Vollaussnahmenbereich vom MRG in zahlreichen Novellen zunehmend erweitert. Auf die genauen Änderungen von § 1 des Mietrechtsgesetzes wird in der vorliegenden Arbeit nicht weiter eingegangen.

Als Mietgegenstände im Sinne des MRG 2020 gelten ausschließlich:

- Wohnungen,

¹² vgl. Stabentheiner, *Die Entwicklung des Mietrechts im 20. Jahrhundert und bis zur Gegenwart*, S.647.

¹³ vgl. Stabentheiner, S.661.

¹⁴ vgl. § 1 MRG der Mietrechtsnovelle 2001 BGBl 2001/161, BGBl I 2006/124

¹⁵ vgl. § 1 MG BGBl 1922/872

- Wohnungsteile und Geschäftsräumlichkeiten
- samt mietgemieteten Haus- und Grünflächen zu Wohn- oder Geschäftszwecken.

Sind diese Merkmale gegeben, wird eine Vollenwendung des MRG vermutet. Eine Vollaussnahme bzw. Teilaussnahme muss durch einen Nachweis belegt werden.¹⁶

Bewegliche Sachen und Flächen, die weder zu Wohn- noch Geschäftszwecken dienen, unterliegen keinesfalls dem MRG.¹⁷

2.2 Vollenwendung des MRG

§ 1 MRG 2020 lautet:

„(1) Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im Besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im Besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auf der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.“¹⁸

2.2.1 Vollaussnahme vom MRG

Vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen (=Vollaussnahmen) sind folgende Mietgegenstände, die gänzlich aus der Anwendbarkeit des MRG ausgeschlossen sind und für die das frei gestaltbare, dispositive ABGB zur Anwendung kommt. Mieter_innen von Mietgegenständen, die eine Vollaussnahme vom MRG darstellen, haben keinen Schutz seitens des Gesetzes. Weiters besteht kein spezieller Kündigungsschutz und der Mietzins kann frei vereinbart werden, da es an Befristungsbestimmungen fehlt.¹⁹

¹⁶ vgl. Kothbauer, Malloth, Rücklinger, *Mietrechtsgesetz*, WKO, 2006, S.15f.

¹⁷ vgl. Kothbauer, Malloth, Rücklinger, S.16

¹⁸ <https://www.jusline.at/gesetz/mrg/paragraf/1>

¹⁹ vgl. §1 MRG Abs.2 MRG BGBl.I Nr. 58/2018

Dabei handelt es sich um:

1. Zif.1, Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Beherbergungs-, Garagierungs-, Verkehrs-, Flughafenbetriebs-, Speditions- und Lagerhausunternehmens oder eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer_innen, Schüler_innen oder Student_innen vermietet werden.
2. Zif. 1a, Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden.
3. Zif. 2, Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden.
4. Zif. 3, Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer von einem halben Jahr nicht überstiegen wird und der Mietgegenstand
 - a. eine Geschäftsräumlichkeit oder
 - b. eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B ist und der/die Mieter_in diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck zur Nutzung als Zweitwohnung aufgrund eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet.
5. Zif. 4, Wohnungen oder Wohnräume, die als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden. Von einer Zweitwohnung im Sinne der Z 3 und 4 spricht man dann, wenn ferner ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht.
6. Zif. 5, Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

Abs. (3): Mietgegenstände in Gebäuden, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden sind.

2.2.2 Teilausnahme vom MRG

Mietgegenstände, die dem Teilanwendungsbereich unterliegen, werden in § 1 Abs. 4 und 5 MRG aufgezählt. Hauptsächlich gelten §§ 14 (Mietrecht im Todesfall), 16b (Kautions), 29 bis 36 (Auflösung und Erneuerung, Zurückstellung des Mietvertrages, Kündigung und Räumung), 45 (Wertbeständigkeit des Mietzinses), 46 (Hauptmietzins bei Eintritt in einen bestehenden Mietvertrag über eine Wohnung) und 49 (Kündigungsrechtliche Übergangsregelung), nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes.²⁰

Mietgegenstände, die dem Teilanwendungsbereich des MRG zuzuordnen sind:

1. Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind,
2. Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Ausbau aufgrund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie nicht ausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die mit dem Abkommen vermietet werden, dass diese zu Gänze oder zum Teil zu einer Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit errichtet werden,
3. Mietgegenstände oder Geschäftsräumlichkeiten, die durch einen Zubau mit einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung errichtet worden sind,
4. Mietgegenstände im Wohnungseigentum, die in einem Gebäude gelegen und aufgrund einer nach dem 8. Mai 1948 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind.²¹

²⁰ vgl. § 1 Abs.4 MRG BGBl.I Nr. 58/2018

²¹ vgl. 1 Abs.4 Z 1 – 3 MRG BGBl.I Nr. 58/2018

3. Vom Inkrafttreten des ABGBs bis zur Änderung durch die 3. Teilnovelle

Im Folgenden wird die historische Entwicklung des Mietrechts in Bezug auf das Befristungsrecht aufgezeigt.

Einleitend wird das ABGB aufgegriffen. Seit seiner Entstehung gab es nur eine Änderung, nämlich jene der 3. Teilnovelle 1916. Zu dieser Zeit bildete es die rechtliche Grundlage aller Bestandverträge.

Seit seiner Entstehung gab es nur eine Änderung, nämlich jene der 3. Teilnovelle 1916. Zu dieser Zeit bildete es die rechtliche Grundlage aller Bestandverträge.

Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch trat am 1. Jänner 1812 in Kraft. Bestandnehmer_innen waren damals hauptsächlich Stadtbürger_innen und Beamte_innen mit einem finanziellen Spielraum. Daher gingen die Verfasser_innen des ABGB von einer annähernd gleichen Stärke der Vertragspartner_innen aus. Arbeiter_innen wohnten zu dieser Zeit für gewöhnlich in den Gewerbehäusern bei ihren Meister_innen und waren zahlenmäßig geringer vertreten als zur Jahrhundertwende.²² Mietrechtliche Angelegenheiten sind daher im ABGB nur in Grundzügen geregelt, nämlich im 25. Hauptstück des zweiten Teils unter dem Titel „Von Bestand- Erbpacht- und Erbzins-Verträgen“.²³

Das ABGB besaß keine ausgeprägte Schutzfunktion. Kündigungsschutz und Preisschutz gab es nicht, weshalb Bestandsverträge auch nicht durch Befristung geschützt werden konnten. Krankheit und Arbeitslosigkeit führten zu einem Ausbleiben des Mietzinses, was die unmittelbare Kündigung zur Folge hatte.

Durch das Anbrechen des industriellen Zeitalters Mitte des 19. Jahrhunderts wurden vor allem die Städte Europas mit weitreichenden strukturellen Veränderungen konfrontiert. Die vermehrte Arbeitsteilung, die zur Umstellung von einer manuellen zu einer maschinellen Warenproduktion führte, brachte auch die Entwicklung von der Familienwirtschaft zur Lohnarbeit. Damit einher ging auch die Dequalifikation der Arbeitskräfte und es kam zu einer Landflucht, da sich die Produktionen nahe der zahlungskräftigen Nachfrager_innen in den Residenzstädten ansiedelten. Durch eine

²² vgl. Stampfer 1995, *Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich*, S. 18f.

²³ vgl. Doralt und Mohr, *Taschen-Kodex ABGB 2017*, 2017, Teil 2.

stark beschleunigte Entwicklung über sämtliche Bereiche hinweg kam es ferner zu hygienischen Fortschritten. Die medizinische Versorgung wurde besser, wodurch die Sterblichkeitsrate zurückging und die Geburtenrate zunahm. Die Folge war ein explosionsartiger Anstieg der Bevölkerung in den europäischen Städten im 19. Jahrhundert.²⁴ Innerhalb von nur 100 Jahren verdoppelte sich die Zahl der Städte, die bis dahin mehr als 20.000 Einwohner_innen zählten.²⁵ Abbildung 2 zeigt die Urbanisierung Wiens beispielhaft zur Verdeutlichung des Bevölkerungsanstiegs.

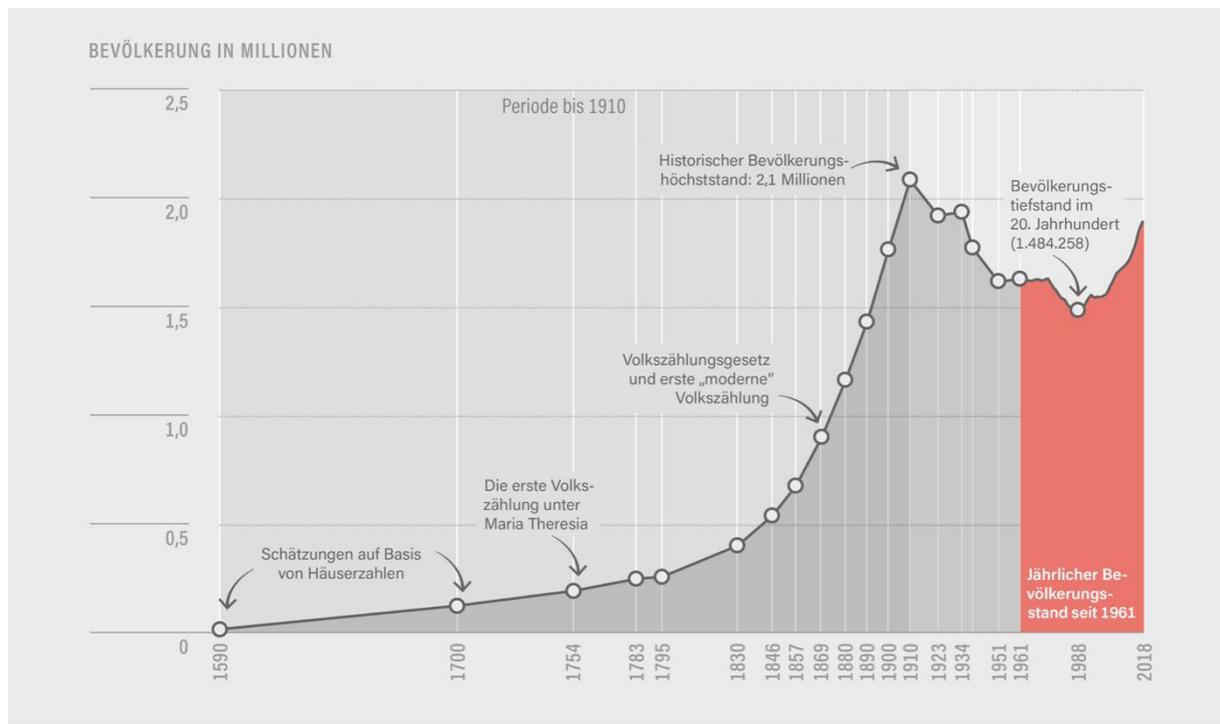


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung in Wien nach heutigem Gebietsstand seit 1590²⁶

In Österreich setzte die Industrialisierung später als im internationalen Vergleich ein, doch entwickelte sich auch hier, vor allem in den Städten, eine breite Schicht von Arbeitern_innen. So konnte die bis dahin organisierte Art der städtischen Produktion mit ihrer Einheit von Arbeitsstätte und Wohnhaus nicht mehr aufrechterhalten werden. Wie in Abbildung 2 ersichtlich, nahm die Einwohner_innenzahl Wiens von 1830 bis 1910 von rund 380.000 auf über 2.080.000 Personen zu. Mit dem Bevölkerungswachstum und der gleichzeitig stattfindenden Raumausdehnung erfolgte auch eine soziale Segregation. Die Trennung nach Schichtzugehörigkeit manifestierte sich vor allem durch die Schleifung der Stadtmauern und Glacis ab

²⁴ vgl. Benevolo, *Die Stadt in der europäischen Geschichte*, S.184.

²⁵ vgl. Mathis, *Mit der Großstadt aus der Armut*, S.37.

²⁶ Statistik Austria, MA 23, Weigl (2000). Aufbereitung: MA 23; Grafik: Kunstuniversität Linz, Visuelle Kommunikation.

dem Jahre 1857 und war größtenteils in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts erreicht. Die Bodenpreise in der Wiener Innenstadt stiegen an und die Bewohner_innen, die die Mieten nicht mehr bezahlen konnten, waren zum Verlassen des Zentrums gezwungen. Die Vielzahl an Arbeiter_innen steigerte vor allem die Nachfrage nach Kleinwohnungen, die jedoch nicht einmal im Ansatz gedeckt werden konnte. In den Jahrzehnten vor dem Ersten Weltkrieg war kaum billiger Wohnraum vorhanden. Gänzlich anders war die Situation für die wohlhabendere Schicht. Denn im Gegensatz zu angelsächsischen Ländern befriedigte in Österreich nicht nur die Arbeiter_innenschicht, sondern auch der städtische Mittelstand sein Wohnbedürfnis überwiegend durch Raummiete und neigte nicht zum Eigenheim. Jedoch konnten die Wohnbedürfnisse des Mittelstandes gestillt werden, die der Arbeiter_innen in Form von Kleinwohnungen jedoch nicht. Neben dem erhöhten Risiko von Mietausfällen einerseits, der höheren Abnutzung der Wohnungen und der Prestigefrage andererseits, entstammten die meisten Bauträger_innen auch selbst der bürgerlichen Schicht. Sie wollten das errichtete Haus nicht nur für eine monetäre Altersvorsorge nutzen, sondern sahen darin zudem eine sichere Wohnmöglichkeit, die nicht in einem Arbeiterbezirk liegen sollte.²⁷

Da in anderen Anlagebereichen höhere Rendite als im Immobilienbereich erzielt werden konnten, gelang es der Bautätigkeit nie, auch nur annähernd die Nachfrage nach Kleinwohnungen in Balance halten.²⁸ Als Folge daraus entstand ein Nachfrageüberhang, der die Erhöhung der Mietzinse zur Folge hatte. Der Quadratmeterpreis für Kleinwohnungen war so hoch, dass dieser oft über jenen in bürgerlichen Vorstädten lag. Immer mehr Personen mussten sich in dieser Phase einen Raum teilen, sogar die Schlafstelle, um den Mietzins bezahlen zu können. Zu dieser Zeit war die Leerstandsziffer in Wien selten über 1,5%. In den Jahren von 1909 bis 1913 lag sie überhaupt bei nur 0,5%.²⁹ Das wirkte sich auch auf den Zustand der Wohnungen aus. Sie waren abgenutzt und dürftig. Im Jahr 1910 wurden 7.000 Kellerwohnungen und rund 15.000 Wohnungen mit ausschließlich Fenstern in den Lichthof oder ins Stiegenhaus vermietet.³⁰

²⁷ vgl. Stampfer, *Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich*, S. 5f.

²⁸ vgl. John, *Hausherrenmacht und Mieterelend*, S. 13.

²⁹ vgl. Stampfer, *Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich*, S.9.

³⁰ vgl. John, *Hausherrenmacht und Mieterelend*, S.11.

Doch nicht nur die teuren Mieten, sondern auch der fehlende Kündigungsschutz verschärfte die Lage der ärmeren Gesellschaftsschicht. Im Fall von Krankheiten oder Arbeitslosigkeit wurden die Mieter_innen bei Ausbleiben des Mietzinses oft sofort und ohne Angabe von Gründen gekündigt.³¹ Diese Tatsache ist darauf zurückzuführen, dass im ABGB Bestandsvertrag keine ausgeprägte Schutzfunktion verankert war. Die tiefgreifenden, strukturellen Veränderungen der industriellen Revolution hatten enorme soziale Folgewirkungen. Gleichzeitig waren die Regelungen des ABGB über den Mietvertrag auf die alte Bevölkerungsstruktur ausgerichtet. Besonders die zugrundeliegende Annahme, dass sich stets Vertragspartner_innen gleicher Stärke gegenüberstehen, war nicht mehr gegeben.³² Jedoch zeigte keine politische Partei und keine der großen Interessensvertretungen Initiativen, einen Mieter_innenschutz zu etablieren. Zudem war die Wohnungsfrage generell in den jeweiligen Parteiprogrammen bis 1918 kaum präsent. Für die Sozialdemokraten_innen und Gewerkschaften galt in dieser Zeit daher die Verbesserung des Lebensstandards durch Erzielung höherer Löhne als primäres Ziel.³³ Dennoch gab es schon zuvor Debatten, die auf die unhaltbaren Zustände im Wohnungssektor hinwiesen. Am prägnantesten äußerte sich die Unzufriedenheit der Wohnungsmieter_innen im Jahr 1911, als es in Wien zu Unruhen kam. Die Betroffenen wollten mit Streiks und einer Verweigerung von Mietzinszahlungen auf ihre Wohnungsnot aufmerksam machen.³⁴

Schließlich kam es 1916 zu einer Änderung des ABGB-Bestandrechts, nämlich zum Inkrafttreten der 3. Teilnovelle. Im Zuge der Vorbereitungen wurde eine Sozialisierung des Mietrechts diskutiert, jedoch fehlte es zu diesem Zeitpunkt noch am Willen, tatsächlich Änderungen in diese Richtung durchzuführen. Hinzu kam, dass sich die Entscheidungsträger_innen aufgrund der Auswirkungen des bereits ausgebrochenen Krieges nicht mit Maßnahmen im ABGB auseinandersetzen wollten. Begründet wurde dieser Schritt, dass im Rahmen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs auch nur Regelungen mit allgemeiner Gültigkeit getroffen

³¹ vgl. John, S.7.

³² vgl. Stampfer, *Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich*, S.18f.

³³ vgl. Brügel, *Geschichte der österreichischen Sozialdemokratie*, S.254.

³⁴ vgl. Fischer-Czermak, *Festschrift: 200 Jahre ABGB*, S.645.

werden können. Weiters wurde für die Kaiserliche Verordnung zur 3. Teilnovelle des ABGB wie folgt argumentiert:³⁵

„Maß und Umfang der notwendigen Eingriffe seien nun so sehr von der Kriegslage, der Ausdehnung des Krieges, von örtlichen und persönlichen Verhältnissen, von den bestehenden sozialen Einrichtungen und überhaupt vom Stande des Wohnungswesens abhängig, dass sich diese Verhältnisse zur Zeit überhaupt noch nicht absehen ließen. Es müsse daher der Sondergesetzgebung überlassen bleiben [sic!], das Erforderliche und Zulässige zu bestimmen, wenn die Rechtsprechung allein der Schwierigkeiten nicht Herr werden sollte.“³⁶

3.1 Der Einfluss des Ersten Weltkrieges und die Entstehung der 1. Mieter_innenschutzverordnung

Durch den Ausbruch des Ersten Weltkrieges kam es in vielen Orten der Monarchie beinahe zu einer vollkommenen Einstellung der Bautätigkeiten für die Schaffung von Wohnraum. Zusätzlich verschlechterte sich die Lage der Bevölkerung durch die mit dem Krieg verbundene hohe Inflation. Während für die Arbeiter_innen der diversen Fabriken die Preissteigerungen zumindest teilweise durch höhere Löhne angepasst wurden, traf es vor allem die Festangestellten und Beamten_innen mit fixen Löhnen. Für sie kam es zu keinem Kaufkraftausgleich, da das Kaiserreich mit immensen Kriegskosten kämpfen musste. So waren es die Beamten_innen, die eine wesentliche Gesellschaftsschicht bildeten und in großem Maße auf die Einführung eines Mieter_innenschutzgesetzes drängten. Neben ihnen forderte auch die einflussreiche Armee, den Mieter_innenschutz zu etablieren, um ihre nicht kasernierten Kader vor Ausmietung zu schützen.³⁷

Da es die 3. Teilnovelle des ABGBs verabsäumte, den sozialen Umständen zu dieser Zeit Rechnung zu tragen, kam es folglich nur wenige Monate nach ihrer Verabschiedung am 26. Jänner 1917 zur Erlassung der 1. Mieter_innenschutzverordnung. Federführend bei ihrer Ausarbeitung war der damalige Sektionschef des Justizministeriums und spätere Justizminister Hugo von

³⁵ vgl. Stabentheiner, *Das ABGB und das Sondermietrecht – die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre*, S.93.

³⁶ Stabentheiner, S.93.

³⁷ vgl. Stampfer, *Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich*, S.28-32.

Schauer, der von der Notwendigkeit einer Lösung am Wohnungssektor überzeugt war. Diese Haltung zeigt sich auch in einem protokollierten Zitat Schauers. Darin drückte er seine Ansicht über die Bedrohung im Falle eines ausgedehnten Wohnungsnotstands aus. Er nahm an, die Lage könnte unabwendbare Folgen und revolutionäre Bewegungen nach sich ziehen.³⁸

Ziel der 1. Mieter_innenschutzverordnung war es, stabile Verhältnisse am Wohnungssektor durch einen Stopp von Preissteigerungen bei Mieten zu erreichen. Die überwiegende Mehrheit der handelnden Akteure_innen schloss sich diesem Vorhaben an.³⁹ Diese Einigkeit war ferner darauf zurückzuführen, dass es sich bei dieser Notverordnung nach Vorstellung aller Beteiligten um zeitlich begrenzte Maßnahmen für die Dauer des Krieges handelte. So wurde die 1. Mieter_innenschutzverordnung verabschiedet und damit der Grundstein für den rechtspolitischen Rahmen des österreichischen Mietrechts sowie für das Bewusstsein der Notwendigkeit staatlicher Schutzmaßnahmen zugunsten der Mieter_innen gelegt. Die Grundsätze der Verordnung werden im Folgenden aufgezeigt:⁴⁰

Die Verordnung...

- war zum Schutz der Mieter_innen von kleinen und mittleren Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten. Gedeckt wurde der Schutz mit einem regional abgestuften Jahreshöchstzinssatz, der sich an den Aktivitätszulagen⁴¹ der öffentlich Bediensteten orientierte. Das entsprach etwa einer Drei- bis Vierzimmerwohnung.
- war zeitlich begrenzt und wurde bis 31. Dezember 1918 festgelegt, wobei die Absicht bestand, sie bis Kriegsende beziehungsweise bis zur Normalisierung der Situation aufrechtzuerhalten.
- war örtlich auf Gebiete, die als Folge des Krieges von außerordentlichen Mietzinssteigerungen betroffen waren, begrenzt.

³⁸ vgl. Stampfer, S.54.

³⁹ vgl. Hayek, *Das Mieterschutzproblem: nationalökonomische Betrachtungen*, S.7.

⁴⁰ vgl. Stampfer, *Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich*, S.61ff.

⁴¹ Die Aktivitätszulage ist ein zusätzliches Einkommen, welches Beamte der V. bis XI. Rangklasse erhielten. Sie war vom Dienort abhängig.

- beinhaltete ein Steigerungsverbot der Miete. Eine Erhöhung war lediglich durch eine Steigerung der Erhaltungs-, Verwaltungs- und Betriebskosten sowie der öffentlichen Abgaben durchführbar.
- erschwerte Kündigungen. Somit waren diese nur noch aus wichtigen Gründen möglich. Beispielsweise durch
 - Nichtzahlung des Mietzinses, aber unter Berücksichtigung einer Nachfrist;
 - Weigerung des/der Mieters_in, einer zulässigen Mietzinserhöhung zuzustimmen;
 - dauerhafter Übertretung der Hausordnung bzw. rücksichtslosem, anstößigem Verhalten anderen Mietern_innen gegenüber;
 - Auflösung des Vertrages nach §1118 ABGB;
 - Eigenbedarf des/der Vermieters_in.
- beinhaltete keinen Kündigungsschutz und kein Mietzinssteigerungsverbot für Untermieter_innen.
- umfasste keine Einschränkungen für Neubauten und Erstvermietungen seit Kriegsbeginn.
- schützte den/die Vermieter_in vor einer Erhöhung des Hypothekarzinsfußes. Darüber hinaus wurden Stundungsmöglichkeiten für dessen Kredite eingeführt.
- sah vor, Mietzinsstreitigkeiten vor den Mietämtern geltend zu machen.

Diese Mieter_innenschutzverordnung inkludierte auch den „Friedenzins“. Aufgrund der Kriegssituation der Familien und der Inflation sollten jene Mietverträge, die vor dem 1. August 1914 geschlossen wurden „eingefroren“ werden. Das heißt, die Mieten wurden vor der Inflation geschützt.⁴²

In Bezug auf die soeben genannten Maßnahmen der Verordnung ist wichtig zu erwähnen, dass es sich dabei keinesfalls um Umverteilungsmaßnahmen von Hausbesitzern_innen zu Mietern_innen oder um Sozialisierungsmaßnahmen handelt. Vielmehr galt es, einen möglichst stabilen Wohnungssektor für die Dauer der wirren Kriegsverhältnisse zu erreichen. Sichtbar wurde dieses Bestreben vor allem anhand

⁴² vgl. Gulick, *Österreich von Habsburg bis Hitler*, S.71f.

der zeitlichen Begrenzung sowie des Schutzes des/der Vermieters_in vor einer Erhöhung des Hypothekarzinsfußes.

Der Mieter_innenschutzverordnung folgend bildeten sich im Jahr 1917 auch auf Mieter_innenseite Interessensvertretungen wie sie bereits zuvor für die Vermieter_innenseite existierten. Die Vereinigung christlicher deutscher Mieter_innen in Niederösterreich bekam regen Zulauf und veränderte so die Situation der bis dahin vorherrschenden eher losen Selbstorganisation der Mieter_innen.⁴³ Weiters konnte man die Auswirkungen der Mieter_innenschutzverordnung auch anhand der Anzahl der gerichtlichen Kündigungen beobachten. Waren es im Jahr 1914 in Wien noch 129.026 gerichtliche Kündigungen, so sank diese Zahl zwischen dem 1. Juli 1917 und dem 30. Juni 1918 auf etwa 20.000.⁴⁴ Da die Mieter_innenschutzverordnung nur kleinere und mittlere Wohnungen umfasste, kam es zu einer starken Zunahme des Mietzins für den unverändert gebliebenen Markt der größeren Wohnungen. Die Tatsache, dass auch Untermieter_innen nicht durch die Mieter_innenschutzverordnung geschützt wurden, hatte der Einsatz von „Stroh Männern“ als Hauptmieter_innen durch den/die Hausbesitzer_in zur Folge. Auf diese Weise konnte mit „Untermietern_innen“ ein Vertrag abgeschlossen werden, der jederzeit ohne wichtigen Grund kündbar war.⁴⁵

Als große Streitfrage dieser Zeit galt ferner die Problematik „Kauf bricht Miete“. Laut ABGB §1120 wird bei einem Eigentümer_innenwechsel der Mietvertrag nicht zwar nicht obsolet, jedoch sind die jeweiligen Bestandrechte nicht im Grundbuch eingetragen. Dadurch können die Bestandsnehmer_innen nach Einhaltung gesetzlicher Fristen gekündigt werden. Da in der Mieter_innenschutzverordnung das Vorgehen bei einem Eigentümer_innenwechsel demgemäß nicht explizit erwähnt wird, hätte es hier zu einer Aushebelung des Mieter_innenschutzes kommen können. Es setzte sich jedoch folglich die Ansicht durch, dass §1120 des ABGBs vom Kündigungsschutz der Mieter_innenschutzverordnung überlagert werden sollte.⁴⁶

⁴³ vgl. Stampfer, *Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich*, S.72.

⁴⁴ vgl. Feldbauer, Hoffmann, und Mitterauer, *Stadtwachstum und Wohnungsnot*, S.323.

⁴⁵ vgl. Stampfer, *Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich*, S.77f.

⁴⁶ vgl. Stampfer, S.72ff.

3.2 Die 2. und 3. Mieter_innenschutzverordnung

Die oben erwähnten Folgen und einige andere Veränderungen durch die 1. Mieter_innenschutzverordnung führten zu einem fortlaufenden Diskurs in Mietrechtsfragen sowie anschließend auch zur 2. Mieter_innenschutzverordnung im Jahr 1918. Einem parlamentarischen Protokoll vom 28. September 1917 ist beispielsweise folgende Haltung zu entnehmen:

„An die Aufhebung der Verordnung sei wohl nicht zu denken. Sie würde vermutlich zu starken Ausschreitungen in den betroffenen Gemeinden führen. Die Öffentlichkeit, namentlich auch parlamentarische Anträge verlangen die Ausdehnung [...] der Verordnung.“⁴⁷

Die 2. Mieter_innenschutzverordnung verstand sich jedoch noch immer als Kriegsprovisorium, weshalb auch keine zeitliche Gültigkeitsausdehnung der am 7. Jänner 1918 beschlossenen Reform erfolgte. Die Gültigkeit bestand bis 31. Dezember 1918. In diesem Zusammenhang muss erwähnt werden, dass es durch den monatelangen Prozess und der damit verbundenen Aufmerksamkeit aber zu einer beginnenden Verankerung des Kündigungsschutzes und der Mietzinssteigerungsverbote gekommen ist. Denn in den Diskussionen zur 2. Mieter_innenschutzverordnung wurden die Ansprüche der beiden Interessensvertretungen immer ausführlicher. Während die eine Seite einen allumfassenden Ausbau des Mieter_innenschutzes forderte, verlangte die andere Seite die gänzliche Abschaffung. Die Zuspitzung dieser Forderungen war tatsächlich durch reale finanzielle Einbußen erklärbar, denn für Arbeiter_innen, aber auch für Beamte_innen mit Fixeinkommen wurde der Mieter_innenschutz immer mehr zur Überlebensfrage, bedingt durch den Umstand der enormen Teuerung der Lebensmittelpreise. Aber auch die Eigentümer_innen klagten über einen finanziellen Schaden, da sich ihre Friedensrente zunehmend verringerte. Die Politik konnte sich schließlich auf die folgenden Abänderungen für die 2. Mieter_innenschutzverordnung einigen:⁴⁸

⁴⁷ A V A K 178, GZ35546/634 v. 28. September 1917 = MföA 91540 VIII e

⁴⁸ vgl. Stampfer, *Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich*, S.85f.

Die Verordnung...

- wurde auf ganz Österreich ausgedehnt.
- war nun auch zum Schutz der Mieter_innen von Großwohnungen, doch gab es bei ihnen die Möglichkeit von *angemessenen* Mietzinssteigerungen.
- schützte nun auch Untermieter_innen vor Mietzinssteigerungen und veränderte das Kündigungsverfahren für diese Gruppe.
- erschwerte die Eigenbedarfskündigung für Neukäufer_innen von Liegenschaften.
- änderte einige Kündigungsgründe ab.

Auch nach Verabschiedung der 2. Mieter_innenschutzverordnung gab es unterschiedliche inhaltliche Reaktionen und Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt. Doch im Gegensatz zu den Diskussionen, die zur Entstehung der 2. Mieter_innenschutzverordnung geführt haben, musste man sich im Laufe des Jahres 1918 schon allein aus Zeitgründen mit dem Mieter_innenschutz auseinandersetzen. Denn die 2. Mieter_innenschutzverordnung verlor, wie bereits erwähnt, mit Ende des Jahres seine Gültigkeit. Nach Ansicht aller relevanten Stellen, mit Ausnahme der organisierten „Hausherrenschaft“, war an eine Abschaffung des Mieter_innenschutzes nicht zu denken. Neben den bereits bekannten Problemen, die mit der akuten Wohnungsknappheit einhergingen, kamen nach der Einführung der neuen Mieter_innenschutzverordnung weitere negative Entwicklungen hinzu. So versuchten viele Vermieter_innen, abseits des Mietzinses neue Einnahmequellen zu erschließen. Auf diese Weise entstanden zu dieser Zeit beispielsweise viele Makler_innenbüros, die im Namen des/der Vermieters_innen hohe Ablösen für die Vermittlung von Wohnungen berechneten. Ein weiterer Weg, hohe Ablösen zu lukrieren, war die Überlassung von Möbelstücken in den zu vermietenden Wohnungen. Um die Wohnungen überhaupt zu erhalten, mussten Neumieter_innen ab sofort einwilligen, diese Möblierung zu bezahlen. Dasselbe Vorgehen wandten auch Hauptmieter_innen bei der Untervermietung von möblierten Wohnungen an.⁴⁹ In den Diskussionen in Bezug auf die 3. Mieter_innenschutzverordnung kam auch die prekäre Lage jener zur Sprache, die nur einen zeitlich befristeten Mietvertrag besaßen. Da es nun mitten im Ersten Weltkrieg völlig an freiem Wohnraum fehlte,

⁴⁹ vgl. Stampfer, S.89ff.

drohte den Betroffenen nach Auslaufen des Vertrags die Obdachlosigkeit. Sie waren also - im Gegensatz zu Mietern_innen mit unbefristeter Vertragslaufzeit - nicht dauerhaft von der Mieter_innenschutzverordnung geschützt. Um genau diesen Personen zu helfen, forderte das wirtschaftliche Hilfsbüro der Gemeinde Wien einen wirksamen Kündigungsschutz für Zeitmietverträge.⁵⁰

Bei den ersten vorliegenden Entwürfen zur 3. Mieter_innenschutzverordnung war noch das Gültigkeitsdatum mit 31. Dezember 1919 vorgesehen. Es entsprach somit noch nicht der Intention der handelnden Personen, ein Mietzinssteigerungs- und Kündigungsverbot dauerhaft in den Rechtsbestand aufzunehmen. Aufgrund der Ungewissheit über die zukünftige militärische und wirtschaftliche Lage entschloss man sich jedoch vorerst dazu, die Verordnung ohne Gültigkeitsdatum zu verabschieden. Denn laut Meinung der Experten_innen, wie Stampfer schreibt, würde mit Kriegsende die für die Mieter_innenschutzverordnung benötigte Rechtsgrundlage, das Kriegswirtschaftliche Ermächtigungsgesetz (KWEG), ohnehin wegfallen und hätte somit nur einen vorübergehenden Charakter. Diese Meinung sollte sich als Irrtum herausstellen, denn das KWEG wird noch die gesamte Erste Republik begleiten. Zeitgleich gab es auch warnende Prophezeiungen von den Hausbesitzern_innen, die fürchteten, dass die Verordnung ohne Enddatum überhaupt nicht mehr aufgehoben werden würde. Folgende Änderungen konnten schlussendlich mit der 3. Mieter_innenschutzverordnung auf den Weg gebracht werden:⁵¹

Die Verordnung...

- nahm eine grundsätzliche Gleichstellung von Untermietern_innen mit Hauptmietern_innen beim Kündigungsschutz vor. Zusätzlich schützte sie Untermieter_innen vor unangemessenen Ablösen von Möbeln.
- brachte zwei neue und zwei näher definierte Kündigungsgründe.
- sah einen Sonderschutz für Kriegsheimkehrende vor. Für sie gab es ein absolutes Mietzinssteigerungs- und Wiederhinaufsetzungsverbot für drei Monate.

⁵⁰ vgl. Stampfer, S.91ff.

⁵¹ vgl. Stampfer, S.102ff.

- erschwerte Ablösen, Vermittlungsgebühren und Leistungen, die der/die Mieter_in ohne direkte Verbindung mit dem Mietverhältnis erbringen musste.
- stellte Zeitmietverträge mit zeitlich unbeschränkten Bestandsverträgen gleich. Besonders wichtig war §7a, der alle in den nächsten sechs Monaten ohne Kündigung auslaufenden Zeitmietverträge automatisch auf unbestimmte Zeit verlängerte.

In der 1. Sowie 2. und 3 Mieter_innenschutzverordnung spielte die Befristung der Mieter_innenverträge noch keine Rolle, doch sind sie für den rechtshistorischen Überblick maßgeblich, da deren Entstehung die erste gesetzliche Grundlage für den Schutz des/der Mieters_in bedeutete und augenscheinlich zu einer Stabilisierung des Wohnungsmarktes beitrugen.

Vor allem der Mangel an Informationen über die Rechte der Mieter_innen führte zu Beginn zu einer faktischen Ineffektivität für Bewohner_innen von Kleinwohnungen. Jedoch war das Staatsamt für Justiz davon überzeugt, dass sich die Rechte der Mieter_innen in der Folge kundgetan haben und sich daher nur wenige von ihnen eine unbegründete Mietzinssteigerung widerspruchslos hinnahmen. Anders verhielt sich die Lage mit der Ablöse von Möbeln an Untermieter_innen. Hier zog das Staatsamt für soziale Fürsorge ein negatives Fazit, denn viele Untermieter_innen scheuten aus Furcht vor Schikane des/der in der gleichen Wohnung lebenden Hauptmieters_in den Gang zum Mietamt. Dennoch kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Mieter_innenschutzverordnungen wirksam waren und sich die anfänglichen Probleme mit der Geltungsdauer der Verordnungen abschwächten.⁵²

⁵² vgl. Stampfer, S.107ff.

4. Das Ende des Ersten Weltkrieges und die Ausrufung der Ersten Republik

Die Dritte Mieter_innenschutzverordnung sah keine Schutzmaßnahmen für die gesellschaftlichen Auswirkungen des s Ersten Weltkrieges vor. Der Krieg ging verloren und endete am 11. November 1918 mit dem Sieg der Triple-Entente. Für die Monarchie Österreich-Ungarn bedeutete das gleichzeitig die tiefgreifende Wandlung von der Großmacht zur Ausrufung der deutschösterreichischen Republik am Tag darauf bis zum verarmten Kleinstaat Österreich am 10. September 1919.⁵³ Vorerst gab es keinerlei Veränderungen des Mieter_innenschutzes, denn laut §16 der provisorischen Verfassung vom 30. Oktober 1918 behielten nach Ende der Monarchie alle Gesetze, Verordnungen und Einrichtungen - wenn nicht durch einen anderslautenden Beschluss aufgehoben oder abgeändert - ihre Gültigkeit. Die Veränderung von der Großmacht zum Kleinstaat hinterließ auch für die Wirtschaft der jungen Republik Spuren. Tatsächlich war das reale Bruttonationalprodukt 1920 um ein Drittel geringer als 1913 und der kleine Staat war nun überproportional vom Außenhandel abhängig.⁵⁴ Da die Produktivität im Vergleich zu anderen europäischen Nationen nicht wettbewerbsfähig war, konzentrierte sich die produzierende Wirtschaft zunehmend auf die Ausfuhr von billigen Massengütern. Gestützt wurde diese Vorgehensweise durch die Mieter_innenschutzverordnungen, denn die niedrigen Mietzinse ermöglichten niedrig gehaltene Löhne für Arbeiter_innen. Daher kann man von einer dumping-ähnlichen Industriepolitik zu dieser Zeit sprechen. Kritiker_innen wiesen auf eine „Exportprämie Mieterschutz“ hin, die die Preise künstlich verzerrte und so einer Strukturbereinigung im Wege stand.⁵⁵ Neben den Veränderungen für die Wirtschaft prägten auch eine Nahrungsmittelknappheit und eine Inflation riesigen Ausmaßes das Leben der Menschen in der Nachkriegszeit. So betrug der Wert der Krone 1924 nur noch ein Vierzehntausendstel von jenem Wert, der ihr vor dem Krieg im Jahr 1914 zugeschrieben wurde (siehe Abbildung 2). Diese Tatsache ist für den Mieter_innenschutz von großer Bedeutung, denn die Mieter_innenschutzverordnungen umfassten keine Wertsicherungsklausel. Hausbesitzer_innen konnten aus der Vermietung somit kaum bzw. kein

⁵³ vgl. Fischer, *100 Jahre Republik: Meilensteine und Wendepunkte in Österreich 1918–2018*, S.4.

⁵⁴ vgl. WIFO, *Monatsberichte des österreichischen Institutes für Wirtschaftsforschung: Österreichs Volkseinkommen 1913 bis 1963*, S.5.

⁵⁵ vgl. Hayek, *Das Mieterschutzproblem: nationalökonomische Betrachtungen*, S.10f.

Realeinkommen mehr erzielen und für in- und ausländische Investoren_innen war es sehr günstig, Realeigentum zu erwerben.⁵⁶

Das Ende des Ersten Weltkrieges hatte auch Auswirkung auf die Bevölkerungsentwicklung in Österreich, besonders auf jene in Wien. Im Vergleich zu den 2.080.000 Einwohnern_innen, die 1910 in Wien lebten, waren es zehn Jahre später nur noch rund 1.840.000, was einem Bevölkerungsrückgang von 240.000 Personen entspricht (siehe Abbildung 2). Gleichzeitig gab es aber eine Zunahme von etwa 40.000 Haushalten. Dieser Umstand lässt sich dadurch begründen, dass der Bevölkerungsverlust in erster Linie auf die tschechischen Arbeiter_innen zurückzuführen ist, die Wien verließen und in ihre Heimat zurückkehrten. Sie hatten ohnehin keine eigene Wohnung und lebten zumeist als Untermieter_innen und Bettgeher_innen. Insgesamt kam es also zu einer Ausdehnung des Wohnraums pro Bewohner_in, was nicht zuletzt auch durch die niedrigen Mietzinse gestützt wurde. Schwierig war die Lage daher für die Baumeister_innenverbände, die ihr Gewerbe am Rande der Existenz sahen. Denn private Bautätigkeiten blieben nach wie vor aus, es mangelte an Kapital und die Kaufkraft im Land war schwach. Hinzu kam, dass die Kosten der Sanierungen nur schwer wegen der Mieter_innenschutzverordnung finanzierbar waren.⁵⁷

Mit der Ausrufung der Ersten Republik bestimmten neue politische Kräfte den Regierungskurs. Sozialdemokraten_innen und Christlichsoziale nahmen 1918-1920 gemeinsam die wichtigsten Positionen ein. Zunehmend kam es auch zur Politisierung des Mieter_innenschutzes. Während sich die Sozialdemokratische Partei immer vehementer für den Mieter_innenschutz einsetzte und auch seinen Verbleib in wirtschaftlich besseren Zeiten erstrebte, plädierten die Konservativen für dessen Abbau. Die Forderung Letzterer war zu Beginn der Republik jedoch noch eher zurückhaltend, denn nach wie vor waren weite Teile der Mittelschicht auf den Mieter_innenschutz angewiesen. Vor allem in den ersten Nachkriegsjahren wohnten Tausende in Eisenbahnwaggons, Baracken und anderen Notunterkünften. Die gegensätzlichen politischen Ansichten führten später dazu, dass es nach den Mieter_innenschutzverordnungen vergleichsweise lange dauerte, bis es beim

⁵⁶ vgl. Stampfer, *Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich*, S.113.

⁵⁷ vgl. Stampfer, S.114ff.

Mietengesetz 1922 wieder legislative Veränderungen gab. Gestritten wurde vor allem über eine angemessene Erhöhung des Mietzinses, nicht aber über den Kündigungsschutz. Denn die Hausbesitzer_innen klagten nicht nur über fehlende Erträge, sondern konnten auch kaum mehr die Instandhaltung der Gebäude finanzieren. Bis eine Mietzinserhöhung vom Mietamt, etwa wegen angefallener Reparaturkosten genehmigt wurde, entwertete sich das Geld durch die hohe Inflation und der/die Hausbesitzer_in bekam somit nur einen Bruchteil davon. Vielfach gab es Forderungen, eine Mietzinssteigerung um bis zu 40% ohne Voraussetzungen durchzuführen, doch konnte in dieser Hinsicht bisweilen keine Einigung erzielt werden. Argumentiert wurde mit den schweren Lebensbedingungen der Bevölkerung und der Hoffnung, in einiger Zeit den Hausbesitzer_inwünschen nachkommen zu können.⁵⁸

In der Zeit von der Erlassung der ersten Mieter_innenschutzverordnung bis zum Mietengesetz 1922 kam es also laut §2 der Mieter_innenschutzverordnung auch zu Mietzinserhöhungen, die von den Mietämtern genehmigt wurden. Eine Statistik vom Wiener Wohnungsamt spricht von einer jährlichen Erhöhung von etwa 75% in diesem Zeitraum.⁵⁹ Insgesamt stieg jedoch das Verbraucher_innenpreisniveau zwischen 1914 und 1924 um knapp das 14.000-fache und die Inflation erreichte 1922 ihren Höchstwert von 2.877%.⁶⁰ Zum besseren Verständnis sei dazu erwähnt, dass heute der Rat der Europäischen Zentralbank ein mittelfristiges Inflationsziel von 2% ausgibt.⁶¹

Erster Weltkrieg und Hyperinflation (1914 bis 1924)

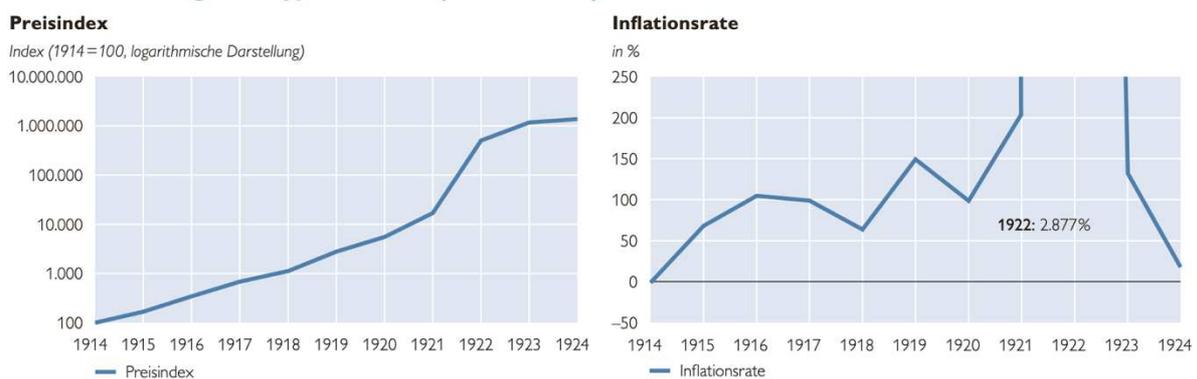


Abbildung 2: Preisindex und Inflationsrate (1914-1924)⁶²

⁵⁸ vgl. Stampfer, S.129ff.

⁵⁹ vgl. „Neues Wiener Tageblatt“, S.5.

⁶⁰ vgl. Beer, Gnan, und Valderrama, *Die wechselvolle Geschichte der Inflation in Österreich*, S.15.

⁶¹ vgl. Europäische Zentralbank, *Die Geldpolitik der EZB*, S.7.

⁶² Beer, Gnan, und Valderrama, *Die wechselvolle Geschichte der Inflation in Österreich*, S.14.

Daher wird der Handlungsdruck für die Politik allmählich größer und die Anzeichen bezüglich einer Mietzinserhöhung verdichteten sich. Auch die Sozialdemokratische Partei, die den Mieter_innenschutz als Eckpfeiler im Programm hatte, war sich bewusst, dass es Mietzinssteigerungen geben musste, um dem drohenden Verfall vieler Häuser entgegenzuwirken. Das Mietengesetz 1922 wurde am 7. Dezember von den drei großen Parteien Christlichsoziale, Sozialdemokraten_innen und Großdeutsche verabschiedet. Auf diese Weise entstand das erste dauerhafte Gesetz zum Mieter_innenschutz. Im Folgenden wird nun auf die Bestimmungen zu den neuen Regelungen der Mietzinsbildung sowie auf die erlassenen Einschränkungen der Kündigungsmöglichkeiten näher eingegangen:⁶³

Das Mietengesetz von 1922 sah einen gesetzlichen Mietzins vor, der sich aus vier Teilen zusammensetzte und die erlaubte Obergrenze definierte.

1. **Der Grundmietzins** wird in der Höhe des halben Jahresmietzinses von 1914 bemessen. Diese Kalkulation ergab sich aus dem Bestreben, eine Verzinsung von 5% des Wertes eines Hauses zu erreichen. Da dieser Wert mit zehn Jahreserträgen berechnet wurde, kam man als Basis für den Grundmietzins schließlich auf den halben Jahresmietzins ($0.5 \cdot 10 = 5\%$). Für Objekte, die erst nach dem 1. August 1914 vermietet wurden, sollte als Grundmietzins der ursprünglich vereinbarte Mietzins gelten. Neubauten seit dieser Frist waren nach wie vor vom Mieter_innenschutz ausgenommen.
2. **Der Instandhaltungszins** wird in der Höhe des 150-Fachen Jahresmietzinses von 1914 bemessen. Bei einem nun vorherrschenden Geldwert (siehe Abbildung 3) von rund einem Vierzehntausendstel des Niveaus vom Bemessungszeitpunkt handelt es sich also real um gut 1% ($150/14.000 = 1.07\%$) des Jahreszinses, das für Instandhaltungsarbeiten zweckgebunden ist. Bei höheren Ausgaben für Arbeiten dieser Art war es wie schon zuvor bei den Mieter_innenschutzverordnungen möglich, bei der verantwortlichen Mietkommission um eine Erhöhung anzusuchen. Während der Justizausschuss davon ausging, dass die Steigerung ausreichend war, waren Kritiker_innen anderer Meinung und forderten einen acht- bis zehnmal so hohen Instandhaltungszins.

⁶³ vgl. Stampfer, *Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich*, S.180ff.

3. Zu **den Betriebskosten** zählten folgende Ausgaben: Wasser- und Kanalisierungsgebühren, Rauchfangkehrer_innen-, Kanalräumungs-, Müllabfuhr- und diverse Beleuchtungskosten, weiters Versicherungsprämien und sonstige Hausaufwendungen, wie die Entlohnung des/der Hausbesorgers_in.
4. **Die öffentlichen Abgaben** waren von der Liegenschaft zu bezahlen.

Mietzinssteigerungen konnten entweder individuell oder durch einen Beschluss der §12-Kommission bundesländerweit erfolgen, jedoch durfte die 5%-ige Verzinsung des Grundmietzinses nicht überschritten werden. Dies war einzig einer Novellierung des Gesetzes vorbehalten.

Hinsichtlich der Kündigungsmöglichkeiten kann gesagt werden, dass sie im Allgemeinen strenger definiert wurden, obwohl auch neue ins Mietengesetz 1922 Eingang fanden. Auszugsweise werden hier die wichtigsten Änderungen angeführt:⁶⁴

- Die Nichtbezahlung des Mietzinses alleine war nun kein Grund zur Kündigung mehr. Diese konnte erst nach erfolgloser Mahnung geltend gemacht werden. Andererseits ermöglichte das Gesetz dem/der Mieter_in, Nachzahlungen zu tätigen, um so die Kündigung nichtig zu machen.
- Es kam zu einer umfangreichen Einschränkung der Eigenbedarfskündigung, indem man diese an die Bedingung knüpfte, dem/der Vermieter_in (bzw. den Verwandten in absteigender Linie) bei Aufrechterhaltung des Vertrags ein unverhältnismäßiger Nachteil zu drohen, der größer sein musste als der des/der Mieters_in aufgrund der Kündigung. Hinzu kam, dass dem/der Mieter_in ein angemessener Ersatz beschafft werden und die Übersiedlungskosten übernommen werden mussten. Für Hauseigentümer_innen, die dieses nach dem 1. August 1914 bzw. in Orten unter 5.000 Einwohnern_innen nach dem 1. Jänner 1918 erworben hatten (Erbschaften ausgenommen), bestand ein striktes Verbot für die Eigenbedarfskündigung.
- Hingegen waren neue Kündigungsgründe etwa das Versäumnis des/der Mieters_in, bestimmte Tätigkeiten durchzuführen, die wucherische Untervermietung und einige andere.

⁶⁴ vgl. Stampfer, S.184f.

Weiters waren nun nicht mehr die Mietämter für alle Fragen, die in Verbindung mit der Mietzinshöhe standen, zuständig, zumal sie durch sogenannte Mietkommissionen ersetzt wurden. Diese Mietkommissionen waren an jedem Sitz eines Bezirksgerichts zu errichten und bestanden aus einem/einer Richter_in als Vorsitzende_n und je einem/einer Beisitzer_in auf Mieter_in- und Vermieter_inseite. Ziel war es auch, die Verfahren zu beschleunigen und innerhalb von drei Wochen zu Entscheidungen zu kommen. Kündigungsfragen lagen nach wie vor in der Zuständigkeit eines Gerichts.⁶⁵

Die Hausbesitzer_innen waren ferner verpflichtet, die Zahlungsnachweise der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben aufzubewahren und im Falle einem/einer Bevollmächtigten der Mieter_innenschaft Einsicht zu gewähren war. Diese Kontrollfunktion stand dem/der Mieter_in auch bei der Verwendung des Instandhaltungszinses zu.⁶⁶

Das Mietengesetz 1922 hatte lediglich sechs monatige Befristungen zugelassen. Sofern nach Ablauf der Zeit das Mietverhältnis – durch eine Erklärung des/der Mieters_in oder durch ein Begehren des Vermieters – nicht verlängert wurde, galt es als auf unbestimmte Zeit erneuert.⁶⁷

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Übergang von den drei Mieter_innenschutzverordnungen bis zum Mietengesetz 1922 von kontinuierlicher Weiterentwicklung geprägt ist. Sowohl eine Regelung des Mietzinses als auch der Kündigungsschutz waren wesentliche Eckpfeiler im Bestandrecht, die aufrecht erhalten blieben. Die Neuerungen sollten keine strenge Abkehr, sondern eine Wiederannäherung an die anfänglichen Rahmenbedingungen für den Mieter_innenschutz darstellen. So ist auch die Erhöhung des Gesamtzinses um etwa das 200- bis 400-Fache unter Berücksichtigung des starken Geldwertverfalls zu sehen, obwohl sie für viele zahlungsschwächere Haushalte eine große Belastung bedeutete.⁶⁸

⁶⁵ vgl. Stampfer, S.185f.

⁶⁶ vgl. Stampfer, S.186f.

⁶⁷ vgl. § 23 MG BGBl 1922/872

⁶⁸ vgl. Stampfer, S.181.

5. Exkurs: Die Anfänge des kommunalen Wohnbaus

Der vorliegende Exkurs dient zur Ergänzung des sozialhistorischen Kontextes des Mietengesetzes. Die kommunalen Wohnungen unterlagen zwar nicht dem Mietengesetz, deren Entstehung ist jedoch für die Geschichte des österreichischen Bestandrechts von großer Bedeutung.

In Wien war die Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg sehr groß, jedoch kamen die privaten Bautätigkeiten aufgrund mangelnder Anreize trotzdem zum Erliegen. Diesem Elend wollte man durch das kommunale Wohnbauprogramm entgegenwirken.⁶⁹ Der Realisierung dieses Programms waren vor allem folgende veränderte Rahmenbedingungen vorausgegangen:

- Die Sozialdemokratische Partei erreichte in Wien die absolute Mehrheit.
- Durch ein Verfassungsgesetz vom 29. Dezember 1921 erlangte Wien ab dem 1. Jänner 1922 den Status eines eigenen Bundeslandes, was mit einer Steuerhoheit des Landes direkt einherging.
- Das Ende der Hyperinflation ab 1923.

Durch diese Veränderungen konnten in den Jahren 1923 bis 1934 aufgrund von zwei Wohnbauprogrammen insgesamt 59.931 Wohnungen errichtet werden. Außerdem beschloss der Gemeinderat am 20. Jänner 1923 durch die erlangte Steuerhoheit eine neue, zweckgebundene *Wohnbausteuer*, die zum wichtigsten Finanzierungsinstrument für den kommunalen Wohnbau wurde und sehr progressiv gestaltet war. Das lässt sich wie folgt hervorheben: Während die 527.731 billigsten Wohnungen und Geschäftslokale (ca. 28% aller Mietobjekte) lediglich 23% zum Wohnbausteuerertrag beitrugen, entfielen auf die 3.470 teuersten Räumlichkeiten (ca. 0,5% aller Mietobjekte) 45% der Steuereinnahmen. Das erste Wiener Wohnbauprogramm wurde am 21. September 1923 beschlossen und umfasste die Errichtung von 25.000 Wohnungen innerhalb von fünf Jahren. Der Grundstein dieser Wohnungen war aber bereits früher, nämlich 1926, gelegt worden, und so folgte schon 1927 das zweite Wiener Wohnbauprogramm mit einem Bau von 30.000 weiteren Wohnungen. Die folgende Grafik dient zur Veranschaulichung der

⁶⁹ vgl. Bauböck, *Wohnungspolitik im sozialdemokratischen Wien, 1919-1934*, S.16ff.

fertiggestellten kommunalen Wohnungen in Wien in den Jahren 1920 bis 1934, wobei insbesondere ein Anstieg nach Initiierung des ersten Wohnbauprogramms 1926 erkennbar ist.⁷⁰

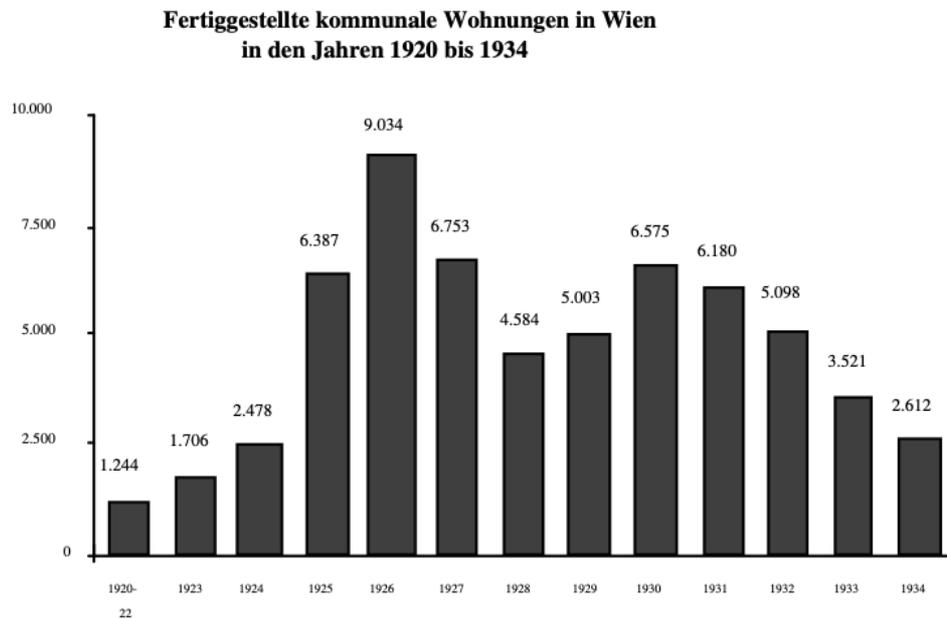


Abbildung 3: Fertiggestellte kommunale Wohnungen in Wien in den Jahren 1920 bis 1934⁷¹

Als Ziel der Wohnbauprogramme galt nicht nur, ausreichend Wohnraum für die breite Schicht der Bevölkerung zu schaffen, sondern auch die Wohnqualität zu heben. So sollte die Bebauungsdichte auf höchstens 50% festgelegt werden.⁷² Nach diesen Vorstellungen erhielten die Wohnungen des ersten Wiener Wohnbauprogramms zumeist ein eigenes WC sowie zwei Zimmer, zum einen eine Wohnküche und zum anderen einen Vorraum. Jedoch wurde Kritik an den Wohnungen geübt, da sie mit lediglich einer Nutzungsfläche von 38 Quadratmeter sehr klein bemessen waren. Daher beschloss man, beim zweiten Wohnbauprogramm vermehrt größere Wohnungen mit einer Nutzfläche von 57 Quadratmeter zu errichten.⁷³

In diesem Zusammenhang ist es wichtig zu erwähnen, dass die neuen Gemeindewohnungen nicht dem Mietengesetz unterlagen. Doch es war das

⁷⁰ vgl. Verein für Geschichte der Stadt Wien u. a., *Studien zur Wiener Geschichte – Jahrbuch des Vereins für Geschichte der Stadt Wien, Jahrgang 55*, S.49-100.

⁷¹ Czeike, *Wirtschafts- und Sozialpolitik der Gemeinde Wien: In der Ersten Republik (1919 - 1934)*, S.10.

⁷² vgl. Verein für Geschichte der Stadt Wien u. a., *Studien zur Wiener Geschichte – Jahrbuch des Vereins für Geschichte der Stadt Wien, Jahrgang 55*, S.59f.

⁷³ vgl. Verein für Geschichte der Stadt Wien u. a., S.61f.

Anliegen der Stadtregierung, den Mietzins an das *allgemeine Niveau* anzupassen. Demnach wurde der Zins so berechnet, dass lediglich Instandhaltungsarbeiten sowie Betriebs- und Verwaltungskosten gedeckt wurden. In der Regel bewegten sich somit die Kosten einer Gemeindewohnung bei rund 3-5% eines Arbeiter_innenlohnes und für die Vergabe wurde ein Punktesystem basierend auf sozialpolitischen Kriterien herangezogen. Berücksichtigt wurden darin Familiengröße, Einkommen und bisherige Wohnverhältnisse.⁷⁴ Anfang der 1930er Jahre verschlechterten sich jedoch die Rahmenbedingungen für den sozialen Wohnbau in Wien. Zum einen gingen die Steuereinnahmen der Stadt aufgrund der Wirtschaftskrise merklich zurück und weniger finanzielle Mittel waren verfügbar. Zum anderen verschärften sich die Gräben zwischen der christlichsozial geführten Bundesregierung und dem „Roten Wien“. Mit dem im Frühjahr 1933 aufgekommenen Austrofaschismus kam es schließlich zu einem kompletten Stopp des kommunalen Wohnbaus.⁷⁵

⁷⁴ vgl. Amann u. a., *Massiv-Bauweise im sozialen Wohnbau in Wien*, S.32.

⁷⁵ vgl. Verein für Geschichte der Stadt Wien u. a., *Studien zur Wiener Geschichte – Jahrbuch des Vereins für Geschichte der Stadt Wien, Jahrgang 55*, S.63f.

6. Mietengesetznovellen in der Zwischenkriegszeit

Das vorliegende Kapitel beschäftigt sich mit der Entwicklung des Mietengesetzes in der Ersten Republik, im Austrofaschismus, während der Nationalsozialisten sowie während dem Zweiten Weltkrieg.

Bereits drei Jahre nach dem Mietengesetz 1922 kam es aufgrund von Änderungen zu Schlupflöchern, die es Vermieter_innen ermöglichte, beliebigen Mietzins zu fordern. 1929 wurde der gesetzliche Mietzins in drei Teile gegliedert (Hauptmietzins, Betriebskosten und öffentliche Abgaben), was eine Erhöhung der Gesamtkosten mit sich brachte sowie etwa regional bedingte Ungleichheiten.

In der Zeit des Austrofaschismus kam es zwar zu allgemeinen Änderungen und Kürzungen, Mieter_innen waren davon jedoch nicht betroffen.

Im Nationalsozialismus wurde der Mieter_innenschutz bewahrt, jedoch nur für deutsche bzw. arische Mieter_innen.

Nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte Wohnungsnot, vor allem in Wien. Förderungen und günstige Darlehen sowie die Schaffung von neuem Wohnraum sollten dem entgegenwirken. 1954 wurden alle Mietzinse, die im Nationalsozialismus festgelegt worden waren bis auf wenige Ausnahmen eingefroren,

6.1 Die Erste Republik 1925-1933

Schon drei Jahre nach dem Mietengesetz 1922 erfolgte dessen erste Novellierung. Ziel war es, leerstehende Räumlichkeiten wieder auf den Wohnungsmarkt zurückzuführen. Mit dieser Intention wurden alle Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten, die am 31. Juli 1925 nicht vermietet waren, von den Richtlinien des Mietengesetzes 1922 ausgenommen. Diese Objekte wurden gemäß der Novellierung des ABGBs vermietet.⁷⁶ Selbiges galt auch für die Untervermietung leerstehender Räume, wobei dieser Umstand äußerst kritisch betrachtet wurde. Es bestand nämlich die Möglichkeit, dass der/die Vermieter_in gegenüber seinem/ihrer Hauptmieter_in dem Mietengesetz 1922 unterlag, weil die Wohnung zum Stichtag

⁷⁶ vgl. Aixberger, *Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922*, S.33.

nicht leer stand. Jedoch konnte der/die Hauptmieter_in bei der Vermietung leerer Zimmer frei nach dem ABGB einen beliebigen Mietzins fordern.⁷⁷

Sternberg verdeutlichte diese Situation in einem Beispiel:

„Ein Hauptmieter hat vor dem 31. Juli 1925 eine Wohnung mit fünf Räumen gemietet. Vor diesem Stichtag gibt er Raum 1 und 2 in Untermiete und bewohnt Raum 4 und 5. Das Untermietverhältnis endet nach diesem Stichtag und er bezieht Räume 1 und 2. Nun gibt er Räume 4 und 5, in denen er bisher gewohnt hat, in Untermiete, welche gemäß Z.8 nicht dem Mieterschutz unterliegen.“⁷⁸

Dieser Umstand sollte nicht die einzige Lockerung des Mieter_innenschutzes in den kommenden Jahren bleiben, denn die Mieten waren inflationsbereinigt noch immer günstig im Vergleich mit der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg. Um dieser Tatsache entgegenzuwirken und gleichzeitig die Instandhaltung der Zinshäuser weiter zu gewährleisten, wurde 1929 eine Mietrechtsnovelle verabschiedet, die es ermöglichte, den Hauptmietzins anhand eines komplexen Regelwerkes zu erhöhen. Der Grundmietzins und Instandhaltungszins wurden dabei im Mietengesetz 1929 zum Hauptmietzins zusammengeführt. Somit bestand der gesetzliche Mietzins nur mehr aus drei Teilen: dem Hauptmietzins, dem Betriebskostenanteil und den öffentlichen Abgaben. Für den Hauptmietzins musste von nun an pro Friedenszinskrone ein Aufschlag von 20 bis 40,50 Groschen berechnet werden. Auffällig dabei war vor allem die Abhängigkeit der Erhöhung von der Region des Objekts. Zur besseren Übersicht der Aufschläge pro Friedenszinskrone werden in den folgenden Tabellen die drei unterschiedlichen Regionen mit den jeweiligen Aufschlägen erläutert.⁷⁹

⁷⁷ vgl. Aixberger, S.34.

⁷⁸ Sternberg, *Die neuen Wohnungsgesetze*, S.81f.

⁷⁹ vgl. Aixberger, *Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922*, S.53f.

WIEN	
ab 1. August 1929	20 Groschen pro Friedenszinskrone
ab 1. August 1930	24 Groschen pro Friedenszinskrone
ab 1. August 1931	27 Groschen pro Friedenszinskrone

Gemeinden Baden, Eisenstadt, Graz, Innsbruck, Klagenfurt, Linz, Mödling, Salzburg, St. Pölten, Steyr, Villach und Wiener Neustadt <i>(25% Aufschlag gegenüber Wien)</i>	
ab 1. August 1929	25 Groschen pro Friedenszinskrone
ab 1. August 1930	30 Groschen pro Friedenszinskrone
ab 1. August 1931	33,75 Groschen pro Friedenszinskrone

alle anderen Gemeinden <i>(50% Aufschlag gegenüber Wien)</i>	
ab 1. August 1929	30 Groschen pro Friedenszinskrone
ab 1. August 1930	36 Groschen pro Friedenszinskrone
ab 1. August 1931	40,50 Groschen pro Friedenszinskrone

Tabelle 1: Umrechnung des Friedenszinses⁸⁰

Die unterschiedliche Hauptmietzinserhöhung wurde damit begründet, dass zwar die Instandhaltungskosten aller Regionen auf annähernd gleichem Niveau seien, aber die Basis - der Jahresmietzins (Friedenszins) von 1914 - vor allem in den Landgemeinden im Vergleich zu Wien niedriger wäre und demzufolge einen höheren Aufschlag erfordere.⁸¹ Trotz dieser Erhöhungsmaßnahmen war das Wohnen für jene, die durch das Mietengesetz geschützt wurden, also auch für Niedrigverdiener_innen, nach wie vor günstiger als zum Zeitpunkt vor der Einführung des Mietengesetzes. Denn die Ausgaben dafür beliefen sich im Durchschnitt auf weniger als 10% des Monatsgehalts. Es hätte einen Aufschlag pro Friedenskrone von 2,50 Schilling gebraucht, um die Preise von 1914 tatsächlich aufrechtzuerhalten.⁸²

Dieser günstigen Wohnsituation wurde mit der Mietrechtsnovelle 1929 durch den neuen Paragraphen 16 entgegengewirkt. Damit wurde ermöglicht, auch

⁸⁰ Eigene Erstellung

⁸¹ vgl. Danneberg, *Die neue Gestaltung des Wohnrechtes*, 1ff.

⁸² vgl. Bundesamt für Statistik, *Statistisches Handbuch für die Republik Österreich 1931*, 141ff.

Mietzinsvereinbarungen über dem gesetzlichen Mietzins zu treffen. Das heißt, er handelt von zulässigen und unzulässigen Vereinbarungen über die Höhe des Mietzinses.⁸³ Dieser Paragraf erfährt schließlich bei der nächsten Mietrechtsnovelle 1933 eine Ausweitung, um wiederum Anreize zur Vermietung leerstehender Wohnungen zu setzen. Die Neuvermietung leergewordener Räume konnte demnach innerhalb von vier Monaten mittels einer freien Mietzinsbildung vereinbart werden. Diese kurze Frist sollte sicherstellen, dass es dem/der Vermieter_in nicht möglich wird, allzu hohe Mietzinse zu fordern.⁸⁴

6.2 Austrofaschismus und Beginn des Zweiten Weltkrieges

In den nachstehenden Kapiteln gibt es betreffend das Befristungsrecht keine Änderungen. Dennoch sind diese von rechtshistorischer Bedeutung, da etwa selbst die Machtübernahme der Christlichsozialen Partei zu einer Ausdehnung des Mieter_innenschutzes führte. Das Befristungsrecht an sich wurde dabei aber noch nicht erfasst.

Die Zeit des Austrofaschismus brach mit der Auflösung des Parlaments und der Machtübernahme des christlichsozialen Kanzlers Engelbert Dollfuß im März 1933 an. Im nun autoritär geführten Österreich war die Sozialdemokratische Partei aus den gesetzgebenden Prozessen gänzlich ausgeschlossen. Obwohl sämtliche staatliche Unterstützungsleistungen (z.B.: Arbeitslosenunterstützungen, Kranken-, Unfall- und Pensionsversicherungen) vermindert wurden, war der Mieter_innenschutz nicht von diesen Kürzungen betroffen. Dieser Umstand zeigt einmal mehr die hohe Bedeutung des Mieter_innenschutzes sowie seinen gesellschaftlichen Stabilitätsfaktor.⁸⁵ Nach dem Anschluss Österreichs an das Deutsche Reich im März 1938 stoppten die Versuche, den Mieter_innenschutz weiter aufzulockern, dann endgültig. Bereits als kriegsvorbereitende Maßnahme wurde eine allgemeine *Preisstopp-Verordnung (1938)* vom Reichskommissar für Preisbildung erlassen, die auch zur ersten Verordnung über die Mietzinsbildung am 4. Juni 1938 in Österreich führte.⁸⁶ Dadurch

⁸³ vgl. Aixberger, *Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922*, S.83ff.

⁸⁴ vgl. Aixberger, S.88f.

⁸⁵ vgl. Tálos und Neugebauer, *Austrofaschismus Politik - Ökonomie - Kultur; 1933-1938*, S.222-235.

⁸⁶ § 1 der Verordnung des Reichskommissars für die Preisbildung über das Verbot von Preiserhöhung im Land Österreich vom 29.03.1938, dRGI I S.340.

wurden die zuvor unter bestimmten Voraussetzungen mögliche, freie Mietzinsbildung nach § 16, Abs. 2 und § 16a des Mietengesetzes eingeschränkt, womit der Mietzins bis zum Ende des Krieges eingefroren blieb. Einzig ein Neuvermietungszuschlag in der Höhe von 20 Groschen war nach § 16, Abs. 1 zulässig.⁸⁷ Allerdings durfte dieser nicht angefordert werden, wenn die Wohnung zuvor jüdische Mieter_innen hatte. In diesem Fall bedurfte es einer Zustimmung der Preisbehörde. Somit zeigt sich, dass wie in anderen gesellschaftlichen Bereichen auch im Mietrecht Rassenpolitik angewandt wurde und als Sanktion gegen Hausbesitzer_innen, die Räume an jüdische Bewohner_innen vermieteten, Verwendung fand.⁸⁸

Die Situation am Wohnungsmarkt entspannte sich folglich nicht nur wegen der zuvor beschriebenen Verordnung, sondern vor allem aufgrund der Delogierungen jüdischer Familien, die in ganz Österreich Wohnraum für die *deutsche* Arbeiter_innenschicht schaffte. Beispielsweise wurden dadurch alleine in Wien zwischen 70.000 und 80.000 jüdische Menschen enteignet und deren Wohnungen an Günstlinge der Nationalsozialisten_innen als Belohnung weitergegeben.⁸⁹

Neben der eben beschriebenen Einschränkung der freien Mietzinsbildung gab es auch mehrere *Kündigungsschutz-Ausführungsverordnungen*, die den Kündigungsschutz auf die zuvor von § 1 des Mietengesetzes noch ausgenommenen Räumlichkeiten ausdehnte. Insgesamt kam es also zu einer Harmonisierung der Mietverhältnisse, denn die nach und nach eingeführten Ausnahmen zur Umgehung des Mietengesetzes (für Neubauten bzw. Neuvermietungen zum Zwecke der Ankurbelung der Bautätigkeiten oder der Verminderung des Leerstands) fielen durch diese Neuregelungen weg. Alle Räumlichkeiten waren schlussendlich wieder dem Mietengesetz unterworfen.⁹⁰

⁸⁷ vgl. Aixberger, *Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922*, S.60f.

⁸⁸ vgl. Aixberger, S.94.

⁸⁹ vgl. *Der wirtschaftliche „Anschluß“ und die „sozialen Segnungen“ des Nationalsozialismus*, in: *Wien 1938*, S.316.

⁹⁰ vgl. Aixberger, *Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922*, S.38.

6.3 Mietrechtsgesetz in der Nachkriegszeit

Ähnlich wie der Erste Weltkrieg führte auch der Zweite zu sozialen Problemen und großer Wohnungsnot in der Bevölkerung. Erstmals war Wien nicht nur Heimatfront, sondern auch tatsächliche Front und Ziel von zahlreichen Angriffen. Die wenigen verfügbaren Quellen bemessen dabei die Zahlen der Obdachlosigkeit alleine in Wien zwischen 35.000 und 270.000.⁹¹ Jedoch anders als 1918 gab es 1945 ein intaktes Mietrecht, das die breite Bevölkerung vor größerem Elend schützte.

Nach dem Krieg war es das vorrangige Vorhaben des/der Gesetzgebers_in, durch Förderungen und günstige Darlehen, den Wiederaufbau anzukurbeln. Darüber hinaus hatte die Politik zum Ziel, die durch Zerstörung freigewordenen Flächen schnellstmöglich wieder aufzubauen, um somit zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Diese Politik nannte man *Baulückenpolitik*. Um diesen Prozess weiter zu fördern, wurde 1948 das Wohnbauwiederaufbaugesetz verabschiedet. Demnach waren Hauseigentümer_innen, deren Objekte als nicht kriegsbeschädigt galten, dazu verpflichtet, in einen Fond einzuzahlen.⁹²

Mietrechtlich blieben vorerst die deutschen Reichsverordnungen weiter in Kraft. Jedoch wurde der Neuvermietungszuschlag in der Mietengesetznovelle 1946 neu geregelt und war von nun an bei *begünstigten* Personen unzulässig. Als Begünstigte galten jene, die ihren Wohnraum durch Kriegseinwirkung oder in der Zeit der nationalsozialistischen Herrschaft aus rassistischen oder politischen Gründen verloren hatten. Darüber hinaus wurde ein Neuvermieterzuschlag eingeführt. Davon ausgenommen waren jedoch jene Mieter_innen, die Wohnräume durch den Krieg, Arisierungen o. ä. verloren hatten.⁹³

Sowohl 1950 als auch 1951 gab es zwei weitere Mietengesetznovellen, wobei vor allem letztere die Belastung für Mieter_innen um das Vier- bis Fünffache im Vergleich zu 1950 erhöhte. Grund dafür war eine einheitliche Gestaltung des Hauptmietzinses, der nun von jeder Krone des Jahresmietzinses 1914 auf 1 Schilling angehoben werden konnte.⁹⁴ Nachdem der Verfassungsgerichtshof am 25. März 1954 bekannt gab, dass die Preisstoppverordnungen aus der Zeit der

⁹¹ vgl. Türr, *Die Wahrheit über den Wohnungsbedarf in Wien*, S.1.

⁹² vgl. Aixberger, *Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922*, S.62.

⁹³ vgl. Aixberger, S.98.

⁹⁴ vgl. Aixberger, S.140f.

Nationalsozialisten_innen ab 30. Juni 1954 zur Gänze als gesetzeswidrig aufzuheben seien, trat mit 1. Juli 1954 folglich das Zinsstoppgesetz in Kraft. Dieses legte die Mietzinsvereinbarungen aller nicht dem Mietengesetz unterlegenen Räumlichkeiten fest. Mit 30. Juni 1954 wurden demnach alle Mietzinse, die in der Zeit des Nationalsozialismus festgelegt worden waren, eingefroren und konnten nur noch durch Anwendung gesetzlicher Ausnahmen angehoben werden.⁹⁵

⁹⁵ vgl. Langer, *Mietzinsregelungen 1917-1994 (ohne Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes)*, S.50.

7. Mietrechtsänderungsgesetz 1967

Nach dem Krieg war es das vorrangige Ziel der Regierung, durch Förderungen und günstige Darlehen, den Wiederaufbau anzukurbeln, die Befristung von Mietverträgen weiter zu verfeinern fand jedoch nicht statt.

1966 veränderte sich die politische Landschaft, als die ÖVP unter Bundeskanzler Josef Klaus die absolute Mehrheit erreichte. Diese Tatsache sollte sich auch auf die Mietengesetzgebung niederschlagen, die die ÖVP reformieren wollte. Schlussendlich wurde 1967 das Mietrechtsänderungsgesetz verabschiedet. Ein Grund der Reform war leerstehender Wohnraum, der mangels Verdienstmöglichkeiten nicht mehr dem Wohnungsmarkt zugeführt wurde. Dazu zählten vor dem Verfall stehende Häuser, die oftmals vor 1914 errichtet wurden, sowie der Ablöseswucher bei Neuvermietungen. Dem Gesetz gingen parlamentarische Debatten voraus, die ungewöhnlich heftig geführt wurden. Erstmals in der Zweiten Republik waren nicht beide großen Parteien gemeinsam bei einer Mietrechtsänderung involviert, und so brachte die ÖVP die Gesetzesänderung - trotz wütender Proteste - relativ rasch durch.⁹⁶

Beschlossen wurde, dass für Mietverträge, die nach dem 31. Dezember 1967 vereinbart wurden, der Mietzins bei Neuvermietungen frei vereinbart werden kann, wenn:⁹⁷

- der/die Vermieter_in einer Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit, die am 1. Jänner 1968 nicht vermietet war, vor dem 30. Juni 1968 vermietet.
- der/die Vermieter_in eine nach dem 1. Jänner 1968 freiwerdende Wohnung innerhalb von sechs Monaten neu vermietet.
- der/die Vermieter_in eine nach dem 1. Jänner 1968 freiwerdende Geschäftsräumlichkeit innerhalb eines Jahres neu vermietet.
- das Mietverhältnis mindestens ein halbes Jahr zu bestehen hat.

Der Betrag, der den gesetzlichen Mietzins überstieg, musste mindestens zur Hälfte in Aufwendungen zu Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus verwendet werden. Mit diesen Änderungen wurde der Friedenszins abgeschafft.

⁹⁶ vgl. Schober, *Sozialistische Mietrechtsgesetzgebung 1976 bis 1985 unter Berücksichtigung der Mietzinsliberalisierung im Althausbereich*, S.64ff.

⁹⁷ vgl. Aixberger, *Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922*, S.102.

7.1 Exkurs: Wohnbaugemeinnützigkeitsgesetz (WGG)

Mit diesem Gesetz wurde der staatlich geförderte Wohnbau geregelt. Neben dem privaten und kommunalen Wohnbau etablierte sich nun auch die gemeinnützige Wohnungswirtschaft als dritte Alternative, bekannt unter dem Begriff *Genossenschaft*. In diesem staatsnahen Bereich dürfen die Mietzinse nur kostendeckend veranschlagt werden und sind im § 14 des Wohnbaugemeinnützigkeitsgesetzes geregelt. Die Profite der gemeinnützigen Bauvereinigungen (GBV) müssen in den Wohnbau und in die Sanierung zurückfließen. Finanziert wird das Modell neben den Eigenmitteln der Bewohner_innen und der GBV von den Förderungsdarlehen der öffentlichen Hand sowie von Sonder- und Geschäftsbanken. Tatsächlich kann gemäß Schmiedinger der Standard, der auf diesem Wege erbauten Wohnungen als sehr hoch betrachtet werden.⁹⁸

⁹⁸ vgl. Schmiedinger, „Metamorphose GBV – eine faszinierende Entwicklung einer Unternehmensgruppe“, S.54.

8. Mietrechtsgesetz in den 1970er Jahren

Neben dem Wandel der in Bezug auf die Zeitgeschichte einschneidenden Gesetzeslage wurde bisher die wohnungspolitische Lage ausführlich erarbeitet. Wenn auch die Zeit seit der Erlassung des Mietengesetzes von wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Umwälzungen geprägt war, war diese nicht mit so verheerenden Auswirkungen verbunden wie die letzten beiden Weltkriege. Aus diesem Grund konzentriert sich der Schwerpunkt des vorliegenden Abschnittes auf die rechtlichen Geschehnisse, insbesondere auf jene Novellen, die für die Befristung von Mietverträgen von einschneidender Bedeutung sind. Auf die politischen Motive wird nur dann eingegangen wenn sie richtungsweisend waren.

Ab 1970 war die österreichische Politiklandschaft von der Alleinregierung der SPÖ geprägt. Seit Beginn der Zweiten Republik war dieser erstmalige Siegeszug der SPÖ von entscheidender Bedeutung für die österreichische Mietrechtsgesetzgebung. Die Mietrechtspläne von Bundeskanzler Kreisky standen den Forderungen der Hausbesitzer_innen gegenüber und es folgten zahlreiche Mietrechtsdiskussionen zwischen der Regierung und dem Hausbesitzer_innenbund. So gab es die erste Reform 1974 in Bezug auf Substandardwohnungen. Im Zuge des Stadterneuerungsgesetzes, das sich unter anderem auf Wasser und WC in den Wohnungen der Altbauten fokussierte, wurden die Mieten von Substandardwohnungen stärker geregelt.

1979, nachdem die SPÖ das dritte Mal in Folge die absolute Mehrheit bei der Nationalratswahl erreichte, kam es zu einer weitgehenden Reform des Mietengesetzes. Der fortschreitende Verfall des Altbaubestandes, durch das Zinstoppgesetz 1954 eingefrorene Mieten sowie ständig steigende Baukosten machten die Forderung von Justizminister Broda nach einem einheitlichen Mietrecht schlagend.⁹⁹ Er sah die Hauptaufgabe der Reform...

⁹⁹ vgl. Schober, *Sozialistische Mietrechtsgesetzgebung 1976 bis 1985 unter Berücksichtigung der Mietzinsliberalisierung im Althausbereich*, S.138.

*„in der Schaffung einer gesetzlichen Mietzinsberechnung, die einerseits für die ordnungsgemäße Erhaltung von erhaltungswürdigen Häusern ausreicht, Verbesserungsmöglichkeiten ermöglicht und Kosten, die noch durch die Errichtung des Hauses bedingt sind, abdeckt und andererseits nicht zur unzumutbaren Belastung der Mieter wird“.*¹⁰⁰

Die Einführung des neuen Mietrechtsgesetzes war innerhalb der SPÖ keinesfalls von Einstimmigkeit geprägt. Es galt, einen Konsens zwischen der pragmatischen Linken und dem weit links stehenden Flügel zu finden. Da man trotz zahlreichen Versuchen die Zustimmung der oppositionellen ÖVP nicht erhielt, wurde das neue Mietrechtsgesetz ohne Zustimmung der ÖVP und FPÖ beschlossen. Grund dafür war unter anderem der Druck der Mietervereinigung:

*„Mietengesetz her, oder es kracht: Entweder die Opposition kuscht beim Mietrecht oder es kommt ein Gesetz, das ihr noch unangenehmer ist.“*¹⁰¹

In den Jahren seit seiner Einführung am 12. November 1981 wurde das MRG im Laufe der Zeit der jeweiligen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen sowie politisch vorherrschenden Situation angepasst und modifiziert, blieb in ihrem Kern jedoch unberührt – ein Schutzgesetz zugunsten des/der Mieters_in, das sich in besonderem Maße dem Kündigungs- und Befristungsschutz einerseits und Preisschutz andererseits widmet. Für alle folgenden Novellen gilt das MRG 1981 als Referenz. In der Zeit bis zur Einführung des Mietrechtsgesetzes führte dies innerhalb der Parteien ständig zu Unstimmigkeiten. Auf die zahlreichen Diskussionen über Auflockerung oder Verstärkung des Mieter_innenschutzes wird hier nicht näher eingegangen, da dies den Rahmen der vorliegenden Arbeit sprengen würde. Aufgrund der zeitgeschichtlichen Bedeutung sei auf die Einführung des Kategoriensystems sowie auf den Richtwertmietzins hingewiesen, was als Preisregelungsinstrument weniger streng war als der frühere Friedenskronenzins, aber dennoch als Zinsbegrenzungsmechanismus Entgeltzahlungen hervorbrachte, die weit von den Höchstbeträgen am freien Markt entfernt waren.¹⁰²

¹⁰⁰ Schober, *Sozialistische Mietrechtsgesetzgebung 1976 bis 1985 unter Berücksichtigung der Mietzinsliberalisierung im Althausbereich* S.141.

¹⁰¹ vgl. Kurier, vom 6.3.1981

¹⁰² vgl. Stabentheiner, *Die Entwicklung des Mietrechts im 20 Jahrhundert und bis zur Gegenwart*, S.653.

Der Kündigungsschutz ist indirekt mit dem Befristungsschutz verkettet und verlief seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922 im Wesentlichen als Kontinuum.¹⁰³ Der Kern der Kündigungsgründe blieb, abgesehen von minimalen Änderungen, jedoch unberührt.

Bis vor knapp 20 Jahren erlebte der Befristungsschutz ebenso keine maßgeblichen Novellierungen. Seine rechtspolitische Bedeutung kommt durch immer wiederkehrende politische Debatten und Unstimmigkeiten zum Ausdruck, da er für den/die Vermieter_in ein indirektes Druckmittel gegenüber dem/der Mieter_in darstellt, indem das Mietverhältnis nicht verlängert wird, falls der/die Mieter_in nicht dem Wohlwollen des/der Vermieters_in entspricht. In diesem Zusammenhang soll vor allem auf § 23 MG hingewiesen werden, der eine Befristung von lediglich sechs Monaten vorsah.¹⁰⁴ Das zentrale Element des Mieter_innenschutzes – der im Rahmen des Kündigungsschutzes maßgebliche Befristungsschutz, der in § 29 MRG geregelt wird – wird im Anschluss erörtert. Generell sei angemerkt, dass die generelle Auflösung, Erneuerung und Zurückstellung des Mietgegenstands im MRG durch Aufkündigung, durch Untergang wie durch Zeitablauf erfolgt¹⁰⁵, der/die Mieter_in vom Vertrag vor Ablauf der vereinbarten Zeit durch § 1117 ABGB absieht¹⁰⁶ und der/die Vermieter_in aufgrund erheblich nachträglichen Gebrauches des Mietgegenstandes oder Säumnis der Bezahlung des Mietzinses nach § 1118 des ABGB die Beendigung des Mietverhältnisses fordert.¹⁰⁷

¹⁰³ vgl. Stabentheiner, S.655.

¹⁰⁴ vgl. MG § 23 BGBl 1922/872

¹⁰⁵ vgl. § 29 Abs.1 Z 1-3 MRG BGBl. Nr. 520/1981

¹⁰⁶ vgl. § 29 Abs.4 MRG BGBl. Nr. 520/1981

¹⁰⁷ vgl. § 29 Abs.5 MRG BGBl. Nr. 520/1981

9. Entwicklung der Befristungsbestimmungen § 29

Das Mietengesetz 1922 (vgl. Kapitel 4) hatte lediglich sechs monatige Befristungen zugelassen. Sofern nach Ablauf der Zeit das Mietver_innenverhältnis – durch eine Erklärung des/der Mieters_in oder durch ein Begehren des/der Vermieters_in – nicht beendet wurde, galt es als auf unbestimmte Zeit erneuert.¹⁰⁸

Das Mietrechtsänderungsgesetz vom 30. Juni 1967 erweiterte diese Bestimmung dahingehend, dass das Mietverhältnis von Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen (Zweifamilienhäuser) und über Wohnungen, an denen Wohnungseigentum begründet wurde, durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht übersteigt.¹⁰⁹ Mittelbar galt diese Regelung als neu geschaffene Ausnahme des MG auch für Räume, die nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen wurden.¹¹⁰

Das Mietrechtsgesetz von 12. November 1981 hatte seinen Geltungsbereich für Mieter_innen von Wohn- und Geschäftsraumen sowie für genossenschaftliche Nutzungsverträge. Es gilt als Nachfolgegesetz vom Mietengesetz 1929 (vgl. Kapitel 6.1), das bis zum 31. Dezember 1981 galt.

In der Urfassung ließ das MRG in

- § 29 Abs. 1 Z3 lit. a (freifinanzierter Neubau nach 1967) beliebige Befristungen einerseits für
 - Mietverhältnisse in Wohnhäusern, die nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel sowie für
 - Mietverhältnisse für Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen zu, sofern dies schriftlich vereinbar worden ist.¹¹¹
- Lit. b – Für Mietverhältnisse in Wohnungen an denen Wohnungseigentum besteht, konnten die Dauer der Befristung auf fünf Jahre erweitert werden.¹¹²

¹⁰⁸ vgl. § 23 MG BGBl 1922/872

¹⁰⁹ Vgl. § 23 Abs.1 1967 MG,
https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1967_280_0/1967_280_0.pdf

¹¹⁰ vgl. Würth, Zingher, Kovany, *Miet- und Wohnrecht* 23, S.8.

¹¹¹ vgl. § 29 Abs.3 lit.a MRG BGBl. Nr. 520/1981

¹¹² vgl. § 29 Abs.1 Z 3 lit.b MRG BGBl. Nr. 520/1981

- Lit. c – In allen anderen Mietverhältnissen (ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a und b) war eine Befristung bis zu einem Jahr zulässig.¹¹³
 - Dahingegen stellen „Sechsmonatsmietverträge“ eine Ausnahme des MRG dar.
 - Lit. d – Untermietverträge konnten auf die Dauer von fünf Jahren abgeschlossen werden.
 - § 29 Abs. 2
Mietverhältnisse in Wohnungen, die zu Zwecken eines Hochschulstudiums, einer Lehrlingsausbildung, Berufsbildenden Höheren Schule oder vergleichbaren Ausbildung gemietet werden, erlöschen mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung, sofern dies schriftlich vereinbart wurde. Das Mietverhältnis endet aber, sobald der/die Mieter_in das 27. Lebensjahr vollendet hat – sofern der Mietvertrag zu diesem Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der/die Mieter_in bei Vertragsabschluss das 27. Lebensjahr bereits vollendet hatte, jedenfalls mit dem Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Abschluss des Mietvertrages.¹¹⁴
 - § 29 Abs. 3
Mietverträge auf bestimmte Zeit, die durch Ablauf der Zeit nicht auflösbar sind oder nicht aufgelöst werden, gelten als erneut, sofern jede Partei vor Ablauf des Kündigungstermins oder Erklärung der Gegenpartei bekanntgeben kann, dass sie die Erneuerung auf bestimmte Zeit ablehnt. Der Mietvertrag gilt dann als auf unbestimmte Zeit erneuert.¹¹⁵

Ein „*marktgängiges Vermietungsmodell*“ konnte sich durch diese Befristungsbestimmungen jedoch nicht entwickeln. Gesetzesabsätze, wie den § 29 Abs. 1 Z 3 lit. D, der Untermietverträge zum Inhalt hat, sowie § 29 Abs. 2 blieben bis zur WRN 2000 unverändert. In der Darlegung der folgenden Novellen wird lediglich auf Veränderungen bzw. Ergänzungen eingegangen.¹¹⁶

¹¹³ vgl. § 29 Abs.1 Z 3 lit.c MRG BGBl. Nr. 520/1981

¹¹⁴ vgl. § 29 Abs.2 MRG BGBl. Nr. 520/1981

¹¹⁵ vgl. § 29 Abs.3 MRG BGBl. Nr. 520/1981

¹¹⁶ Stabentheiner, *Die Entwicklung des Mietrechts im 20. Jahrhundert und bis zur Gegenwart*, S.655.

1983 endete die Alleinregierung der SPÖ und es folgte eine „kleine Koalition“ zwischen SPÖ und FPÖ. Diese Legislaturperiode war geprägt von großer innerpolitischer Stabilität. Die große Koalition SPÖ-ÖVP ersetzte ab 1994 das Kategoriensystem durch den Richtwertmietzins sowie durch eine Vereinfachung des Befristungsrechts. Es gelang ein Gesetz zu installieren, das bis heute als Grundlage für die Mietzinsbildung am freien Markt fungiert. Eine Kombination aus Markt und staatlicher Mietzinsbildung.

9.1. 2 Wohnrechtsänderungsgesetz 1991

Um dem qualitativen wie auch quantitativen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, wurde am 1. März 1991 das 2. Wohnrechtsänderungsgesetzes erlassen. Darin war vorgesehen, die steigende Nachfrage nach Wohnraum kurzfristig über den bereits bestehenden Wohnungsbestand zu befrieden und die Situation vor allem für einkommensschwache Wohnungssuchende zu entspannen. Das oberste Ziel der Regierung war, Maßnahmen zu setzen, die zur sofortigen Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen. Das 2. Wohnrechtsänderungsgesetz setzte Maßnahmen, um einerseits leerstehende Wohnungen auf den Markt zu bringen und Wohnungen in gemeinnützigen Wohnbauten in erster Linie sozial schwachen Haushalten zur Verfügung zu stellen. Ein Anreiz für Eigentümer_innen leerstehender Wohnungen wurde im Bereich der Befristung geschaffen. Als politische Maßnahme, die lediglich bis zum Jahresende 1991 galt, war vorgesehen, untervermietet leerstehende Wohnungen durch eine einmalige Aktion auf den Markt zu bringen um so einen Beitrag zur Bedarfsdeckung an Wohnungen zu leisten. Die Maßnahme ermöglichte es Vermietern, nachweislich seit 15. November 1990 leerstehende Wohnungen befristet zu vermieten. Diese Maßnahme wurde jedoch nie im Gesetz verankert.¹¹⁷

Die Befristungsmöglichkeit bei der Vermietung von Wohnungseigentum wurde durch § 29 (1) Z 3 lit. b dahingehend geändert, dass die Befristung von Mietverträgen

- in Wohnungen, an welchen Wohnungseigentum begründet wurde, ab sofort auf die Dauer von zehn Jahren zulässig befristet vermietet wurden.

¹¹⁷ vgl. 52 der Beilagen zur den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVIII, S.2.

- bei sonstigen im Wohnungseigentum stehende Räumlichkeiten miteinbezogen wurden. Der/die Mieter_in hatte jedoch bereits nach Ablauf von fünf Jahren das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedingten Zeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist nach bereits fünf Jahren zu kündigen.¹¹⁸

Alle übrigen Bestimmungen blieben unverändert. § 29 Abs. 3 Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der Zeit nicht auflösbar sind oder seitens des/der Mieters_in oder Vermieters_in nicht aufgelöst werden gelten - außer in § 29 Abs. 1 Z 3 -, werden auf unbestimmte Zeit erneuert.

9.2 3 Wohnrechtsänderungsgesetz 1994

Eine der wesentlichen Bestimmungen des 3. Wohnrechtsänderungsgesetzes (WÄG), das am 1. März 1994 eingeführt wurde, war neben dem bis heute noch geltenden Richtwertsystem, das das Kategoriensystem ersetzte, die Einführung der Möglichkeit zum Abschluss sogenannter Drei-Jahres-Mietverträge.¹¹⁹

Das 3. WÄG erweitere den Kreis der Befristungen um Mietverhältnisse.

- Lit. a – neben dem freifinanzierten Wohnbau und Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Einheiten konnten mit dem 3. WÄG auch Hauptmietverträge über einen Wirtschaftspark, der sich in Gebäuden bzw. auf Liegenschaften befindet, die eine wirtschaftliche Einheit bilden und zur Ausübung ihrer geschäftlichen Tätigkeit angemietet werden, beliebig lange vermietet werden.¹²⁰
- Lit. b wurde durch § 29 Abs. 5 MRG dahingehend geändert, dass laut § 29 Abs. 1. Z 3 lit. b Mietverhältnisse über Wohnungen in einem Gebäude, das mit einer vor dem 9. Mai 1945 erteilten Baubewilligung errichtet wurde, sofern der/die Vermieter_in zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietverhältnisses über eine Mehrheit der Miteigentumsanteile oder Wohnungseigentumsobjekte hält, nicht anzuwenden ist. Für diese Wohnungen galt von nun an die drei jährige Befristungsbestimmung von lit. c.¹²¹

¹¹⁸ vgl. § 29 Abs.1 Z 3 lit.b MRG BGBl 68/1991

¹¹⁹ vgl. § 16 Abs.1 ff MRG BGBl Nr. 800/1993

¹²⁰ vgl. Wagner, Robert. *Befristung von Mietverträgen* (Teil I), S.1.

¹²¹ vgl. § 29 Abs.5 MRG BGBl Nr. 800/1993

- Lit. c führte weiters die Freigabe für die dreijährige Befristung (ohne Obergrenze) von Hauptmietverträgen über Wohnungen ein und räumte dem/der Mieter_in nach Ablauf eines Jahres das unverzichtbare und unbeschränkbare Kündigungsrecht ein. Diese Mietverhältnisse konnten jedoch nur unbefristet verlängert werden.
- Lit. d - Hauptmietvertrag für geschäftlich genutzte sonstige Räumlichkeiten im Wohnungseigentum konnten ab dem 3. WÄG beliebig lang befristet werden.

Darüber hinaus wurde § 29 Abs. 4 MRG neu eingeführt:

- Mietverträge in einem nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Mietgegenstand oder
- über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohneinheiten sowie
- Mietverträge über eine als Geschäftsräumlichkeit genutzte sonstige Räumlichkeit, an der Wohnungseigentum besteht,
...können beliebig oft verlängert werden.

§ 29 Abs. 1 Z 6 MRG wurden Miteigentumsanteile zum Zweck übertragen, um die in der in Abs. 5 genannten Befristung auf drei Jahre zu umgehen (Abs. 1 Z 3 lit. c), was Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer abgeschlossen gilt. Dem Vermieter obliegt die Beweispflicht.¹²²

Darüber hinaus wurde § 29a neu eingeführt. Dieser Paragraph galt für Mietverhältnisse im Zuge von Hauptmietverträgen, die zwischen einem/einer institutionellen Wohnraumbesteller_in und einem/einer Wohnraumsuchenden für eine befristete Vertragsdauer von fünf Jahren, abgeschlossen wurde. Eine einmalige schriftliche Verlängerung für fünf Jahre war jedoch zulässig.¹²³

Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wurde der Befristungsabschlag eingeführt:

- Für Mietverhältnisse über Wohnungen nach § 29 Abs.1 Z 3 lit. c mit einer Befristung bis zu drei Jahren wurde der nach § 16 Abs. 2 bis 6 höchstzulässige Hauptmietzins um 20% vermindert.¹²⁴

¹²² vgl. § 29 Abs.6 MRG BGBl Nr. 800/1993

¹²³ vgl. § 29 a MRG BGBl Nr. 800/1993

¹²⁴ vgl. § 16 Abs.7 MRG BGBl Nr. 800/1993

- Mietverhältnisse über Wohnungen nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. B, an denen Wohnungseigentum begründet wurde und in einem Gebäude gelegen sind, das nach einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet und somit auf die Dauer von drei Jahren befristet wurde, mussten ebenso einen 20%-igen Befristungsabschlag auf den höchstzulässigen Hauptmietzins berücksichtigen. Eine Umwandlung des Mietverhältnisses in ein unbefristetes hatte den Wegfall des Befristungsabschlages zur Folge.¹²⁵
- Wurde in beiden Fällen die Befristung ausdrücklich oder stillschweigend in ein unbefristetes Mietverhältnis umgewandelt, fällt der Befristungsabschlag weg.¹²⁶

9.3 Novelle 1997

Die Novelle 1997 des Mietrechtsgesetzes liberalisierte den Befristungsschutz weiter:

- § 29 (1) Z 3 lit. b änderte bzw. beschränkte Wohnungen im Wohnungseigentum als Wohnungen – ohne Vorliegen der Voraussetzungen nach lit. a -, an denen Wohnungseigentum begründet wurde und die in einem Haus gelegen sind, das mit einer vor dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde und die ursprüngliche Vertragsdauer oder deren Verlängerung mindestens drei Jahre beträgt. Dem/der Mieter_in wurde nach Ablauf dieser Zeit das Recht eingeräumt, jeweils zum Monatsletzen unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Für Wohnungen im Wohnungseigentum mit einer Baubewilligung nach dem 8. Mai 1945 galten eigene Regeln. Für Mietverträge in Eigentumswohnungen, die nach Kriegsende errichtet wurden, gab es keine gesetzliche Untergrenze mehr.¹²⁷
- § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c wurde geändert, indem den Vertragsparteien über Mietverhältnisse in Wohnungen das schriftliche Recht eingeräumt wurde, die Vertragsdauer zwischen drei und zehn Jahren individuell festzulegen (davor war sie auf drei Jahre beschränkt). Mietverträge konnten einvernehmlich verlängert werden, doch durfte die Gesamtmietdauer von zehn Jahren nicht überschritten werden. Verlängerungen waren bis zu einer Gesamtmietdauer von zehn Jahren

¹²⁵ vgl. § 16 Abs.7 MRG BGBl Nr. 800/1993

¹²⁶ vgl. § 16 Abs.7 MRG BGBl Nr. 800/1993

¹²⁷ vgl. Stabentheiner, *Das Befristungsrecht der Wohnrechtsnovelle 1997*, S.6/6.

zulässig, auch wenn sie weniger als drei Jahre betragen.¹²⁸ Eine Vertragsverlängerung, die eine Überschreitung der Höchstgrenze zur Folge hat, führte zur Unwirksamkeit der Befristung in der Verlängerungsvereinbarung.¹²⁹ Duldet der/die Vermieter_in nach diesem Jahr das Verbleiben des/der Mieters_in in der Wohnung, entsteht aus dieser konkludenten Zustimmung ein unbefristetes Mietverhältnis. Eine geheime Vereinbarung kann seitens des/der Vermieters_in nur verhindert werden, indem dieser/diese das Mietverhältnis fristgerecht zum Endtermin beendet.¹³⁰

- Dadurch wird das Mietverhältnis zu einem auf unbestimmte Zeit. Eine Verlängerungsvereinbarung, die die zeitliche Untergrenze von drei Jahren nicht beachtet, führt ebenso zu einer Unwirksamkeit der Befristung. Das Kündigungsrecht entspricht der Regelung der lit. b.¹³¹

Die ersten mit dem 3. WÄG geschlossenen dreijährigen Befristungen begannen auszulaufen. In den allermeisten Fällen wurde von Seiten des/der Vermieters_in keiner weiteren Verlängerung zugestimmt, da sie bei Verlauf automatisch als erneuert bzw. unbefristet gelten und somit nicht auflösbar sind.

Um diesem Umstand Rechnung zu tragen und Mietern_innen vor dem Verlust ihrer gemieteten Wohnung zu schützen, wurde § 29 Abs. 4 geschaffen:

- Es konnten von nun an befristete Verträge nach lit. a, b und d schriftlich und beliebig oft - sofern nicht laut lit. b. eine Verlängerung von drei Jahren vorgesehen ist - um jede Vertragsdauer verlängert werden.¹³²
- Ein nach Abs. 1 Z 3 lit. b oder c befristeter Mietvertrag über eine Wohnung, der nicht ausdrücklich schriftlich verlängert wurde, verlängert sich um ein Jahr (die im Jahr 1991 eingeführte Umwandlung befristeter Mietverhältnisse unbefristete bei Duldung entfällt), im Fall des Abs. 1 Z 3 lit. c höchstens jedoch auf gesamt zehn Jahre. Teilt der/die Vermieter_in dem/der Mieter_in frühestens sechs Monate und spätestens drei Monate vor Ablauf der

¹²⁸ vgl. § 29 Abs.1 Z 3 lit. c MRG BGBl I Nr. 22/1997

¹²⁹ vgl. Stabentheiner. *Das Befristungsrecht der Wohnrechtsnovelle 1997*, S. 1/6ff.

¹³⁰ vgl. § 29 Abs.4 a MRG BGBl I Nr. 22/1997

¹³¹ vgl. § 29 (1) Z 3 lit. a. – c MRG BGBl I Nr.

22/1997 https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1997_22_1/1997_22_1.pdf

¹³² vgl. § 29 Abs.4 MRG BGBl I Nr. 22/1997

bedungenen Zeit schriftlich mit, dass er/sie eine Verlängerung ablehnt, muss der/die Mieter_in die Wohnung fristgerecht räumen. Diese Verlängerung um ein Jahr tritt jedoch nur einmal ein.¹³³

Im Fall der Mietverhältnisse nach Abs. 1 Z 3 lit. c. wird dem/der Mieter_in eine Verlängerungsoption eingeräumt. Er/sie kann durch eine fristgerechte, gerichtliche, schriftliche Erklärung bewirken, dass das Vertragsverhältnis um ein Jahr verlängert wird, in Wohnungen nach Abs. 1 Z 3 lit. c höchstens jedoch auf zehn Jahre.¹³⁴

§ 29 Abs. 5 und 6 wurden in dieser Novelle aufgehoben, die Befristungsmöglichkeiten flexibler und liberaler. Es wurde davon ausgegangen, dass der/die Mieter_in in erster Linie nach einem unbefristeten Mietverhältnis oder nach einem auf längerer Zeit abgeschlossenen Mietvertrag strebt. Um dem gerecht zu werden, schuf der/die Gesetzgeber_in für den/die Vermieter_in Anreize, indem er/sie die Möglichkeit der Umwandlung eines befristeten Mietverhältnisses in ein durch das System des degressiven Befristungsabschlags unbefristetes bot.¹³⁵ Der/die Vermieter_in kann damit durch den gesetzlich vorgeschriebenen Befristungsabschlag in einem befristeten Mietverhältnis einen geringeren Hauptmietzins lukrieren als in einem unbefristeten. Je länger die Vertragsdauer, desto geringer der Befristungsabschlag. Die Umwandlung eines befristeten Mietverhältnisses in ein unbefristetes hat den Wegfall des Befristungsabschlags und somit die Erzielung des vollen Mietzinses zur Folge. Die geänderten Befristungsbestimmungen wurden folgendermaßen geregelt:

- Mietverhältnisse in Wohnungen nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. c, die weniger als vier Jahre vermietet wurden, musste ein Befristungsabschlag vom höchstzulässigen Hauptmietzins in der Höhe von 30% Prozent gewährt werden.
- Wurde die Vertragsdauer für einen Zeitraum von vier bis sieben Jahre festgelegt, verminderte sich der Befristungsabschlag auf 20%.

¹³³ vgl. § 29 Abs. 1 Z 4 MRG BGBl I Nr. 22/1997

¹³⁴ vgl. § 29 Abs. 4 b MRG BGBl I Nr. 22/1997

¹³⁵ vgl. Stabentheiner, Johannes. *Das Befristungsrecht der Wohnrechts-Novelle*, 1997, S.1/6.

- War die vereinbarte Vertragsdauer zwischen sieben und zehn Jahren festgesetzt, betrug der Befristungsabschlag lediglich 10%.¹³⁶

Eine Verlängerung des Mietverhältnisses um die höchstmögliche Restlaufzeit nach 29 Abs. 1 Z 3 lit. c, räumte dem/der Vermieter_in das Recht ein, den zuvor zulässigen Mietzins zu verlangen. Eine Verlängerung von Mietverhältnissen nach § 29 Abs. 4 b führte jedoch zu einer Zinsminderung für die Dauer der Verlängerung in den oben angeführten Stufen.¹³⁷

9.4 Wohnrechtsnovelle 2000

Die schwarz-blaue (ÖVP-FPÖ) bzw. die schwarz-orange (ÖVP-BZÖ) Koalition der Jahre 2000 bis 2006 brachte erhebliche Einschränkungen im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes und folglich des Mieter_innenschutzes. Ein Tatbestand, der auf Mieter_innen- sowie auf Vermieter_innenseite für Aufruhr sorgte. Der Befristungsschutz hingegen erfuhr durch die Wohnrechtsnovelle (WRN) 2000 die lang herbeigesehnte „*Harmonisierung nach unten*“, wie Stabentheiner schreibt.¹³⁸

Diese Vereinheitlichung (Harmonisierung) war eine gesetzgeberische Grundsatzentscheidung mit dem langfristigen Ziel, das Wohnrecht zu vereinfachen und auch für Nichtjuristen verständlich zu machen. Das „alte“ Befristungsrecht unterschied in unübersichtlicher Weise in Haupt- und Untermiete, Alt- und Neubauten, Wohnungen und Geschäftsräumen, Mietverträge über Wohnungen mit geförderter und nicht geförderter Bausubstanz und kannte Spezialbefristungsvarianten, bei Ausbildungsmietverträgen oder die Vermietung an mildtätigen Wohnraumbeistellern_innen.¹³⁹ Dem Wunsch der Caritas nach Wiedereinführung einer Sonderbestimmung für Befristungen, besonders für „mildtätige“ Wohnraumbeisteller_innen, wurde durch die Schaffung eines Ausnahmetatbestandes für Vertragsverhältnisse von Organisationen im Sozialbereich des MRG Rechnung getragen.¹⁴⁰

Verträge, die vor dem 30.Juni 2000 geschlossen wurden, blieben von der geänderten Gesetzeslage unberührt.

¹³⁶ vgl. § 29 Abs.7 MRG BGBl I Nr. 22/1997

¹³⁷ vgl. § 29 Abs.7 MRG BGBl I Nr. 22/1997

¹³⁸ Stabentheiner, *Die Entwicklung des Mietrechts im 20. Jahrhundert und bis zur Gegenwart*, S.656.

¹³⁹ vgl. Böhm, *Das neue Befristungsrecht*, 2000 S.243.

¹⁴⁰ vgl. 854 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXI.GP, 19.11.2001, S.1.

§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. verwies in

- lit. a auf die Schriftlichkeit und den unbedingten Endtermin bei der Befristung von Haupt- und Untermietverträgen und legte in
- lit. b eine Vertragsdauer von mindestens drei Jahren fest. Unter Einhaltung dieser Vertragsdauer konnte die Befristung des Mietverhältnisses beliebig lang vereinbart werden.
- Haupt- und Untermietverträge werden von nun an gleich behandelt.
- Hinsichtlich der Höchstdauer der Befristung gab es keine Obergrenzen, jede weitere Verlängerung war zwar zulässig, jedoch war die Mindestvertragsdauer von drei Jahren einzuhalten. Voraussetzung für die Durchsetzbarkeit der Befristung ist die Schriftlichkeit sowie der unbedingte Endtermin.
- Die Einräumung des gesetzlichen Kündigungsrechts nach Ablauf eines Jahres wurde auf alle Wohnungsmietverträge ausgedehnt.

§ 29 Abs. 3 besagte, befristete Mietverträge die nach Ablauf der Zeit nicht auflösbar seien oder nicht aufgelöst werden, gelten als auf unbestimmte Zeit erneuert. Durch diese Regelung kam es zu zahlreichen, ungewollten unbefristeten Mietverträgen. In § 29 Abs. 2. wurde festgelegt, dass Mieter_innen von Haupt- und/oder Untermietverträgen einer Wohnung nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht hätten, den Mietvertrag vor Ablauf zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist zu beenden. Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten konnten auf jede beliebige Dauer schriftlich mit unbedingtem Endtermin geschlossen und verlängert werden. Geschäftsraummietverträgen waren an keine gesetzlichen Grenzen gebunden.¹⁴¹

Der Vereinheitlichung der Befristung der Mietverhältnisse folgte eine Vereinheitlichung der Befristungsabschläge. Der Befristungsabschlag wurde mit 25% vom höchstzulässigen Hauptmietzins für alle Befristungen – egal auf welche Dauer – festgesetzt. Im Falle der Umwandlung eines befristeten in ein unbefristetes Mietverhältnis kann der gesetzlich zulässige Höchstzins verlangt werden. Der Befristungsabschlag fällt jedoch nur weg, sofern der Mietvertrag den „normalen“

¹⁴¹ vgl. Böhm, *Das neue Befristungsrecht*, 2000, S.4.

Mietzins dem um den Befristungsabschlag gekürzten Mietzins gegenüberstellt. Es sei darauf hingewiesen, dass der Befristungsabschlag lediglich bei Mietverträgen über Wohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG zu Anwendung kommt.¹⁴²

9.5 Novelle 2006

2006 reagierte wieder eine Koalition aus SPÖ und ÖVP. Entgegen der Ankündigungen seitens der Regierung wurden keine entscheidenden Eingriffe vorgenommen.¹⁴³

Die WRN 2006 führte die einmalige Verlängerung befristeter Mietverträge ein. Gemäß § 29 Abs. 3 MRG 2000 galten Mietverträge auf bestimmte Zeit als auf unbestimmte Zeit verlängerbar, sofern diese nicht von einer der beiden Vertragsparteien gesetzlich zulässig beendet wurden. Durch die Änderungen der WRN 2006 werden Mietverträge zu Wohn- und Geschäftszwecken, die nicht aufgelöst wurden, automatisch um drei Jahre einmal erneuert, unabhängig von der zuvor bestandenen Dauer.¹⁴⁴

Diese Regelung ist mit § 29 Abs. 4a MRG idF WRN 1997 vergleichbar. Das tritt jedoch nur einmal ein. Bei erneut konkludenter Verlängerung kommt es zu einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Die Neuregelung sah eine einmalige gesetzliche Verlängerung um genau drei Jahre vor sowie ein vorzeitiges Kündigungsrecht seitens des/der Mieters_in.¹⁴⁵ Die Voraussetzung für die Durchsetzbarkeit der Befristung, die Schriftlichkeit sowie der unbedingte Endtermin wurden durch die Einführung von § 29 Abs. 3 a MRG schlagend.¹⁴⁶

Nach § 29 Abs. 2 wird Mietern_innen bei befristeten Haupt- und Untermietverträgen das Recht eingeräumt, unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist schriftlich zu kündigen.¹⁴⁷

Bis heute hat es im Bereich des Befristungsrechts keine Novellierungen mehr gegeben.

¹⁴² vgl. Böhm, S.5.

¹⁴³ vgl. Stabentheiner, *Entwicklung des Mietrechts*, S.63.

¹⁴⁴ vgl. Prader, Kuprian, *Immolex 2006, Zeitmietverträge und Kündigung nach der WRN 2006*, S.1.

¹⁴⁵ vgl. Stabentheiner, *Immolex 2006, Die Wohnrechtsnovelle 2006*, S.7.

¹⁴⁶ vgl. § 29 Abs.3a MRG BGBl. I. Nr. 124/2006

¹⁴⁷ vgl. § 29 Abs.3 MRG BGBl. I. Nr. 124/2006

10. Zusammenfassung

Die österreichische Gesellschaft ist ohne den Mieter_innenschutz nicht zu denken. Er ist historisch gewachsen.

Da in Österreich das Mietrecht sowohl vom ABGB-Bestandsrecht als auch vom Sondermietrecht MRG geregelt wird, ist für die rechtliche Beurteilung eines Sachverhaltes die Abgrenzung des Geltungsbereiches des ABGB vom MRG unerlässlich.

Den Grundstein für das heutige Mietrecht legten kaiserliche Beamte_innen. Preisbindung und starker Kündigungsschutz wurden auf unbestimmte Zeit gesetzlich verankert. Das Mietrechtsgesetz deckte diesen Bereich in einem immer kleiner werdenden Teil im Vollenwendungsbereich ab. Dennoch sind der darin geregelte Preisschutz und Kündigungsschutz in der Gesellschaft manifestiert und nicht mehr wegzudenken. Die sozialstaatliche Funktion des Mieter_innenschutzes ist heute ungebrochen. Auch in den folgenden Jahrzehnten blieben Preisbindung und Kündigungsschutz wesentliche Befristungselemente der Mietengesetzgebung.

Von 1916 bis 1918 wurden Notstandsgesetze eingeführt, um die kriegsbedingte Not der Menschen zu lindern. Denn die 3. Teilnovelle des ABGB im Jahr 1916 verabsäumte, den sozialen Umständen dieser Zeit Rechnung zu tragen und die Forderungen nach einem Mietrecht wurden immer stärker. Aus diesem Grund kam es nur wenige Monate nach Verabschiedung der 3. Teilnovelle zur Erlassung der 1. Mieter_innenschutzverordnung. Durch das Bestreben der Christlichsozialen und der Sozialistischen Partei 1922 wurde das erste Mietengesetz erlassen, das lediglich sechs monatige Befristungen zuließ.

Der dringenden Wohnungsnot, die in den sozial schwächeren Schichten der österreichischen Gesellschaft vorherrschte, wurde vor allem durch die Errichtung von Genossenschaftswohnungen und den kommunalen Wohnbau Sorge getragen.

1967 wurde unter der Alleinregierung der ÖVP das Mietrechtsänderungsgesetz verabschiedet, das zum Ziel hatte, leerstehenden Wohnraum durch attraktive Anreize auf den Wohnmarkt zurückzuführen.

Ab 1970 wendete sich das Blatt und die politische Landschaft war von nun an von der SPÖ geprägt, die Einführung des Mietrechtsgesetzes war die Folge. Bei der Einführung des Mietrechtsgesetzes 1981 waren Befristungsvereinbarungen bei Wohnungsmietverträgen – wie auch schon zuvor im Mietengesetz – nur in begrenztem Umfang zulässig. Vor allem mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (1. März 1994) Infolge erfuhr das Mietrechtsgesetzes 1982 zahlreiche Novellierungen. In seiner Urfassung ließ es in § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a beliebige Befristungen einerseits für die ohne öffentliche Mittel nach 31. Dezember 1967 neu geschaffenen Objekte, andererseits für Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen als durchsetzbar zu, sofern dies schriftlich vereinbart worden ist. Mietverhältnisse in Wohnungen, an denen Wohnungseigentum besteht, konnte die Dauer der Befristung auf fünf Jahre erweitert werden.

Durch das 2. Wohnrechtsänderungsgesetz 1991 durften ab 1. März 1991 Verträge über Eigentumswohnungen bis zu einer Höchstgrenze von zehn Jahren durchsetzbar befristet vermietet werden, wobei auch sonstige im Wohnungseigentum stehende Objekte miteinbezogen wurden.

Vor allem mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz (1. März 1994) erfolgte durch die Möglichkeit einer Befristungsvereinbarung bei bestehendem Wohnungseigentum von bis zu zehn Jahren und der „Dreijahresverträge“ für sonstige Wohnungsmietverträge eine wesentliche Öffnung der Zulässigkeit für Befristungsvereinbarungen von Wohnungsmieten. Mit dem 3. Wohnrechtsänderungsgesetz wurde der Befristungsabschlag eingeführt, der durch die Mietrechtsnovelle 1997 dahingehend geändert wurde, dass er sich je nach zeitlicher Befristungsdauer zwischen 10% und 30% bewegte.

Mit der Wohnrechtsnovelle 1997 ging die Entwicklung in Richtung einer Liberalisierung des Befristungsrechts weiter. Es erfolgte eine Ausdehnung auf die generell zulässige Gesamtmietdauer von zehn Jahren.

Die Wohnrechtsnovelle 2000 führte zu einer Vereinfachung des Mietrechtes, die neben dem noch heute bestehenden System der Mindestbefristungsdauer von drei Jahren ohne zeitliche Begrenzung und der Zulässigkeit beliebig vieler

Verlängerungen Fortbestand hat, sofern dabei die jeweilige Mindestdauer sowie das Schriftformgebot eingehalten werden.

Mit der WRN 2006 wurde schließlich das Befristungsrecht darum ergänzt, dass sich im Falle einer stillschweigenden Verlängerung das Mietverhältnis nicht sogleich in ein unbefristetes Mietverhältnis umwandelt, sondern zunächst nur um drei Jahre verlängert. Die MRG-Novelle 2006 brachte nicht die erhofften Gesetzesänderungen mit sich.

In der Politik wird das Mietrechtsgesetz aufgrund seiner emotionalen Dynamik gezielt eingesetzt, jedoch ohne Ergebnis auf Gesetzesebene. Als Beispiel kann auf die immer wieder thematisierte Abschaffung des Lagezuschlagsverbots im Gründerzeitviertel hingewiesen werden. Die Gründerzeitviertel weisen einen Gebäudebestand vorwiegend aus den Jahren 1870 bis 1917 auf mit Wohnungen, die zum Zeitpunkt der Errichtung klein und mangelhaft ausgestattet waren. Derzeit ist dort kein Lagezuschlag zulässig. Die Gründerzeit begann in Wien mit dem Fall der Wiener Stadtmauer 1850 und endete mit den ersten Mietrechtsgesetzen 1917. Diese Viertel wurden geschaffen, um leistbare Wohnungen für Personen mit niedrigem und mittlerem Einkommen zu sichern. Aus diesem Grund wurden die Gründerzeitviertel bei der Einführung des Richtwertgesetzes vom Lagezuschlag ausgenommen, weshalb sie sozialpolitisch von großer Bedeutung sind. Die Gebäude fallen in den Vollarwendungsbereich des MRG. Wenn man sich vor Augen führt, dass für jene Wohnungen der monatliche Mietzins durch den Richtwertzins ohnehin schon sehr gering ist und er durch eine etwaige Befristung nochmals um 25% geschmälert wird, kommt die emotionale Angriffsfläche dieses Themas zum Vorschein.¹⁴⁸

Beispielhaft wird das Lagezuschlagsverbot in Gründerzeitviertel angeführt werden, das auf der politischen Bühne mit Änderungen des Mietrechtsgesetzes in der Zeit vor den Wahlen für mediale Aufregung sorgt, jedoch bis heute nicht die erhofften Änderungen bringt.¹⁴⁹

Es muss also erneut gewartet werden.

¹⁴⁸ vgl. <https://mietervereinigung.at/News/841/39125/Aus-fuer-Gruenderzeitviertel>, aufgerufen am 24.09.2020

¹⁴⁹ vgl. <https://www.derstandard.at/story/2000070517082/regierungsprogramm-oevp-fpoe-kurzstrache-mietrecht>, aufgerufen am 24.09.2020

11. Schlussfolgerungen

Die Rechtsgeschichte des Mieter_innenschutzes von 1916 verweilt noch immer in einigen Paragraphen des MRG. Im Grunde hat sich das Gesetz kaum verändert. Die österreichische Gesellschaft ist ohne den Mieter_innenschutz nicht zu denken. Die sozialstaatliche Funktion des Mieter_innenschutzes ist heute ungebrochen. Auf politischer Ebene wird es oft als emotional geladenes Thema für den Wahlkampf eingesetzt, jedoch selten oder nur dürftig umgesetzt. Die eingangs erwähnte Forschungsfrage hat sich zum Ziel gesetzt, die Gründe für die Entwicklung des Befristungsrechts wissenschaftlich zu untersuchen. Nach intensiver Literaturrecherche muss jedoch gesagt werden, dass das vorhandene Material lückenhaft sei, sodass der Anschein erweckt wird, das vorliegende Thema wäre zu brisant, um es zu bearbeiten.

Da in Österreich das Mietrecht sowohl vom ABGB-Bestandsrecht als auch vom Sondermietrecht MRG geregelt wird, ist für die rechtliche Beurteilung eines Sachverhaltes die Abgrenzung des Geltungsbereiches des ABGB vom MRG unerlässlich.

Die Anwendbarkeit des MRG und der damit einhergehende Preis- und Kündigungsschutz wurde vor allem durch die Einschränkung ihrer Funktion gemindert. Das strenge Schutzregime des MRG fand in seiner Gesamtheit lange Zeit lediglich im Vollanwendungsbereich seine Anwendung. Rechtskundige Mieter_innen sowie die Einführung des Konsumentenschutzgesetzes 1979 und die darauf folgende Klausel, Entscheidungen zugunsten des/der Mieters_in haben das Mietrecht erneut grundlegend geändert. Schritt für Schritt wurde es geschafft, Graubereiche des MRG, die bis dahin vertraglich zugunsten des/der Vermieters_in festgelegt wurden, von nun an zum Vorteil des/der Mieters_in rechtlich zu verankern. Gewisse Erhaltungs- und Renovierungspflichten konnten dem/der Mieter_in vertraglich nicht mehr auferlegt werden.

Als Beispiel kann das OGH Urteil 7Ob594/93 vom Jahr 1993 herangezogen werden, das das Thema der Tragweite von § 8 MRG – die Erhaltungspflicht der Mieter_innen – aufgreift. Dieses Urteil legte fest, dass Arbeiten wie z.B. das Neuausmalen oder das Schleifen und Versiegeln von Parkettböden bei Beendigung des

Bestandsverhältnisses nach § 8 Abs. 1 Satz 2 MRG unzulässig ist. Dieses Urteil gewann durch das Konsumentenschutzgesetz an Popularität, da das es auf alle Bestandsverträge anzuwenden ist, wenn es sich dabei um ein Verbraucher_innengeschäft handelt - der/die Vermieter_in also Unternehmer_in und der/die Mieter_in Verbraucher_in ist. Wenn das Mietverhältnis zwischen einem/einer Verbraucher_in und einem/einer Unternehmer_in abgeschlossen wird, greift in Bezug auf Neuausmalen bei Vertragsbeendigung auch das Konsumentenschutzgesetz nach § 9 Abs. 1 KschG BGBl. Nr. 48/2001, das besagt dass ein Neuausmalen eine unzulässige Beschränkung der Gewährleistungsansprüche darstelle und daher als Klausel in einem Mietvertrag unzulässig sei.¹⁵⁰ und kann somit vertraglich nicht abbedungen werden.

Demnach sind neben Bestandsobjekte im MRG auch jene Mietobjekte von den Klausel Entscheidungen betroffen, die im Teilanwendungsbereich des MRG liegen.¹⁵¹

Ein weiterer Graubereich im österreichischen Mietrechtsgesetz wurde durch die Wohnrechtsnovelle 2015 zu Lasten des/der Vermieters_in geändert und greift erneut das Thema der Erhaltungspflicht auf: Es wurde ein einheitlicher Rechtsraum für die Erhaltung und den Ersatz von Thermen geschaffen.¹⁵²

Die Wohnrechtsnovelle gilt für MRG-, WGG- und ABGB-Verträge (Ein- und -Zweifamilienhäuser sind davon ausgenommen) und besagt, dass der/die Vermieter_in die Kosten für die Reparatur und den Ersatz der Therme übernehmen muss, sofern diese zur Ausstattung gehört und mitvermietet wurde. Dem/der Mieter_in obliegt lediglich die jährliche Wartung.¹⁵³

Die dargelegten Gründe lassen darauf schließen, dass das MRG als Schutzgesetz für den sozial-ökonomisch schwächeren Teil der Gesellschaft, diesen kaum mehr schützt. Vielmehr sind jene Mieter_innen oder Wohnungssuchende begünstigt, die die Mittel haben, um die Wohnungen zu mieten, die im Vollenanwendungsbereich

¹⁵⁰

vgl

https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20071009_OGH0002_01000B00079_07A0000_000, aufgerufen am 23.09.2020

¹⁵¹ vgl. <https://mietervereinigung.at/879/Thermenwartung>, aufgerufen am 23.09.2020

¹⁵² vgl. <https://mietervereinigung.at/879/Thermenwartung>, aufgerufen am 23.09.2020

¹⁵³ vgl. <https://mietervereinigung.at/News/841/16037/Die-Thermenwartung-nach-der-Wohnrechtsnovelle>, aufgerufen am 23.09.2020

Anwendung finden und Kenntnis im österreichischen Mietrecht und Konsumentenschutzgesetz haben, sodass sie sich zu schützen wissen. Aus Sicht der Politik verfügt der Markt über genügend „billige Mieten“, die aber um weniger als ein Fünftel des gesamten Wohnungsbestandes ausmacht.

Die Tatsache, dass Mieter_innen immer rechtskundiger werden und das digitale Zeitalter eine Masse an Informationen in kürzester Zeit zur Verfügung stellt, führt zu OGH-Urteilen und Klausel-Entscheidungen, die vor allem bei Wohnungen im Vollanwendungsbereich des MRG zu sehr geringen finanziellen Erträgen für private Wohnungsbesitzer_innen führt.

Die gesellschaftlichen Strukturen haben sich in den letzten 100 Jahren ebenso verändert wie die Gesetzeslage. War es damals die kriegsbedingte Not, so stehen heute den steigenden Einwohner_innenzahlen, der Flüchtlingskrise oder Covid-19 immer komplexere Gesetze gegenüber, die es privaten Bauträgern_innen und Vermieter_innen schwer macht, Wohnraum zu leistbaren Preisen zu schaffen.

Kurzfristig könnte man Mietzinsregulierungen flächendeckend einführen, doch langfristig würden zu strenge staatliche Eingriffe mehr Nachteile als Vorteile bringen und erneut Probleme am Wohnungsmarkt schaffen,¹⁵⁴ wie die Vergangenheit gezeigt hat. Eine steigende Anzahl an leerstehenden Wohnungen sowie der Verfall von Wohnungsbestand könnte die Folge sein.

Das Mietrecht verfügt über wenige, aber dafür wirkungsvolle Steuerungsinstrumente. Starker oder schwacher Kündigungsschutz, unbefristete Vermietung oder befristete Vermietung, Preisbindung und Erhaltungspflichten – in Österreich sind all diese Instrumente sehr stark ausgeprägt. Daher kann die Frage gestellt werden, ob das MRG im Zuge der weiter fortschreitenden Europäisierung in ferner Zukunft noch Bestand haben wird. Diese Steuerungselemente dürfen nicht wegfallen, da sie von gesellschaftlicher Bedeutung sind. Das Recht der Raummiete ist in besonderem Maße von den wirtschaftlichen, geographischen und gesellschaftlichen Einflussfaktoren geprägt, weshalb eine Harmonisierung des Rechts der Raummiete

¹⁵⁴ vgl. Böhmendorfer, *Der österreichische Mieterschutz im historischen Kontext*, S.79.

aller EU-Mietgliedstaaten für die jeweilige Region bzw. im vorliegenden Fall für Österreich vermutlich nicht optimal wäre.¹⁵⁵

Die vorliegende Arbeit zeigt, dass der Befristungsschutz des MRG nur zum Teil geeignet ist, um den Wohnungsmarkt zu steuern. Wenn über mögliche Veränderungen des Mietrechtsgesetzes vor allem in Bezug auf das Befristungsrecht gesprochen wird, dürfen dabei nicht seine historischen Wurzeln vergessen werden, denn seine Basis ist immer noch im politischen Denken verankert. Es wurde als Schutzgesetz für Mieter_innen eingeführt. Wie die gegenständliche Masterthese ausführlich dargelegt hat, gab es im Laufe der Jahre zahlreiche Änderungen. Diese Entwicklung ist im letzten Jahrzehnt jedoch stagniert.

Das Befristungsrecht, wie es heute anzuwenden ist, versucht beide Seiten, sowohl Mieter_innen als auch Vermieter_innen, zu befrieden. Der anhaltende Trend, Mietverträge befristet abzuschließen nimmt stetig zu. Nach Darlegung der gegenwärtigen österreichischen Gesetzeslage ist es von Vermieter_innenseite das einzig noch verbleibende Kontrollinstrument, sein/ihr Eigentum zu schützen und sich gegebenenfalls von Mieter_Innen zu trennen, um den unbeschadeten Fortbestand seines/ihres Bestandobjektes zu sichern. Des Weiteren ist es im Vollenwendungsbereich des MRG die einzige Möglichkeit für eine Mietzinssteigerung. Es könnte der Befristungsabschlag als Steuerungselement dahingehend eingesetzt werden, indem der gesetzliche Anreiz geschaffen wird, bei Mietverträgen über Raummiete, die im Vollenwendungsbereich des MRG anzutreffen sind, bei unbefristeter Vermietung die Preise freigegeben bzw. angehoben werden und ein etwaiger Befristungsabschlag nur bei einer Befristung schlagend werden würde.¹⁵⁶ Eine nicht so massive und für die Geschichte des österreichischen Mieter_innenschutzes entsprechende Maßnahme würde eine Wiederbelebung einer schon in im Jahre 1997 eingeführten Staffelung der Befristungsabschläge je nach Befristungszeitraum bringen. Die aktuelle Rechtslage, die einen 25%-igen Befristungsabschlag im Vollenwendungsbereich des MRG für alle Befristungszeiträume vorsieht, bietet für den/die Vermieter_in keinen Anreiz, die für die Mieter_innenseite unliebsame Dreijahresbefristung auf fünf oder zehn Jahre

¹⁵⁵ vgl. Stabentheiner, *Die Entwicklung des Mietrechts im 20. Jahrhundert und bis zur Gegenwart*, S.664.

¹⁵⁶ vgl. <https://www.derstandard.at/story/2000093049582/billige-mieten-als-eigentumsfoerderung>, aufgerufen am 20.06.2020

auszudehnen. Eine Staffelung der Befristungsabschläge könnte dem Abhilfe verschaffen.

Literaturverzeichnis

- Aixberger, Martin. *Die Entwicklung des Mietrechts in Österreich seit der Erlassung des Mietengesetzes 1922*, TU Wien, Wien 2001.
- Amann, Wolfgang, Hans Georg Jodl, Christian Maier, Alexis Mundt, Christian Pöhn und Georg Pommer. *Massiv-Bauweise im sozialen Wohnbau in Wien*, Wirtschaftskammer Wien, Wien 2007.
- Bauböck, Rainer. *Wohnungspolitik im sozialdemokratischen Wien 1919-1934*, Verlag Wolfgang Neugebauer, Salzburg 1979.
- Becher, Ruth. „*Wohnungsgemeinnützigkeit und Sozialdemokratie im internationalen Jahr der Genossenschaften*“. In *Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel*, Mietervereinigung Wien, Wien 2012.
- Beer, Christian, Ernest Gnan und Maria Teresa Valderrama. *Die wechselvolle Geschichte der Inflation in Österreich*, Duncker & Humblot, Berlin 2016.
- Benevolo, Leonardo. *Die Stadt in der europäischen Geschichte*, C.H Beck, München 1998.
- Brügel, Ludwig. *Geschichte der österreichischen Sozialdemokratie*, Verlag der Wiener Volksbuchhandlung, Wien 2016.
- Böhm, Helmut. *Immolex 9/2000: Das neue Befristungsrecht*, Manz Verlag Wien 2000
- Böhmendorfer, Christoph. *Der österreichische Mieterschutz im historischen Kontext. Auswirkungen der Mietrechtsgesetzgebung auf Gesellschaft, Politik und Wirtschaft*: Masterarbeit TU, Wien 2016
- Bundesamt für Statistik. *Statistisches Handbuch für die Republik Österreich 1931*, Druck & Verlag der österreichischen Staatsdruckerei, Wien 1931.
- Czeike, Felix. *Wirtschafts- und Sozialpolitik der Gemeinde Wien: In der ersten Republik (1919 - 1934)*, Verlag für Jugend und Volk, Wien 1980.
- Danneberg, Robert. *Die neue Gestaltung des Wohnrechtes*, Verlag der Wiener Volksbuchhandlung, Wien 1929.
- Doralt, Werner und Franz Mohr. *Taschen-Kodex ABGB 2017*, Lindeverlag, Wien 2017.
- Europäische Zentralbank. *Die Geldpolitik der EZB*, 2011. <https://www.ecb.europa.eu/pub/pdf/other/monetarypolicy2011de.pdf?f5249956bbc90b5119e78a0ab2fec769>.

- Feldbauer, Peter, Alfred Hoffmann und Michael Mitterauer. *Stadtwachstum und Wohnungsnot: Determinanten unzureichender Wohnungsversorgung in Wien 1848 bis 1914*, 2019. <https://doi.org/10.1515/9783110655896>.
- Fischer, Heinz. *100 Jahre Republik: Meilensteine und Wendepunkte in Österreich 1918–2018*, Czernin Verlag, Wien 2018
- Fischer-Czermak, Constanze. Hrsg. *Festschrift: 200 Jahre ABGB*, Herder Verlag, Wien 2011.
- Gulick, Charles A. *Österreich von Habsburg bis Hitler*, Danubia Verlag. Wien 1950.
- Hayek, Friedrich A. von. *Das Mieterschutzproblem: nationalökonomische Betrachtungen*, Campus Verlag GmbH, Frankfurt am Main 1929.
- John, Michael. *Hausherrenmacht und Mieterelend: Wohnverhältnisse und Wohnerfahrung der Unterschichten in Wien 1890-1923*, Verlag für Gesellschaftskritik, Wien 1982.
- Kothbauer, Malloth, Rücklinger. *Mietrechtsgesetz, WKO*, Wien 2006, S 15 f.
- Langer, Hans. *Mietzinsregelungen 1917-1994 (ohne Regelungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes)*, Verlag Österreich, Wien 1995.
- Mathis, Franz. *Mit der Großstadt aus der Armut: Industrialisierung im globalen Vergleich*, Verlag Böhlau, Wien 2015.
- „Neues Wiener Tageblatt“. 15. November 1921.
- Prader, Kuprian. *Immolex 2006: Zeitmietverträge und Kündigung nach der WRN 2006*, Manz Verlag, Wien 2006
- Richter, Daniel. *Mietrecht in der Praxis praktisches Wissen in kompakter Form*, Lindeverlag, Wien 2017.
- Schmiedinger, Josef. „*Metamorphose GBV – eine faszinierende Entwicklung einer Unternehmensgruppe*“. In *Gemeinnützige Wohnungswirtschaft im Wandel*, Verlag: Fair wohnen – Wohnmanagement GmbH, Wien 2012.
- Schober, Stefan. *Sozialistische Mietrechtsgesetzgebung 1976 bis 1985 unter Berücksichtigung der Mietzinsliberalisierung im Altbereich*, Universität Wien, Wien 1989.
- Stabentheiner, Johannes. *Wohnrechtliche Blätter: Das ABGB und das Sondermietrecht – die Entwicklung der vergangenen 100 Jahre*, Manz Verlag, Wien 2012

- Stabentheiner, Johannes. Festschrift 200 Jahre ABGB: Die Entwicklung des Mietrechts im 20. Jahrhundert und bis zur Gegenwart, Manzsche Verlags und Universitätsbuchhandlung, Wien 2012
- Stabentheiner, Johannes. Immolex 01/1997: *Das Befristungsrecht der Wohnrechts-Novelle*, Manz Verlag, Wien 1997
- Stabentheiner, Johannes. Immolex 10/2006: Die Wohnrechtsnovelle 2006, Wien, Manz Verlag, Wien 2006
- Stampfer, Michael. *Die Anfänge des Mieterschutzes in Österreich*, Manz Verlag, Wien 1995.
- Statistik Austria. *TABELLENBAND EU-SILC 2019: Einkommen, Armut und Lebensbedingungen*, Bundesanstalt Statistik Österreich, Wien 2019.
- Sternberg, Moritz. *Die neuen Wohnungsgesetze*, Springer Verlag, Berlin 1923.
- Tálos, Emmerich und Wolfgang Neugebauer. *Austrofaschismus Politik - Ökonomie - Kultur; 1933-1938*, Lit Verlag, Münster 2005.
- Tálos, Emmerich und Fritz Weber. *Der wirtschaftliche „Anschluß“ und die „sozialen Segnungen“ des Nationalsozialismus*, in: *Wien 1938*, Akademie Verlag, Wien 1988
- Türri, Hans. *Die Wahrheit über den Wohnungsbedarf in Wien*, Österreichischer Hausbesitz, Wien 1946.
- Verein für Geschichte der Stadt Wien, Peter Eigner, Herbert Matis und Andreas Resch. *Studien zur Wiener Geschichte – Jahrbuch des Vereins für Geschichte der Stadt Wien Jahrgang 55*, Verein für Geschichte der Stadt Wien, Wien 1999.
- Wagner, Robert. Ecolex 1998, 629: *Befristung von Mietverträgen*, Manz Verlag, Wien 1998
- Wagner, Robert. *Befristung von Mietverträgen (Teil I)*, Ecolex 1998, Manz Verlag, Wien 1998
- WIFO. Monatsberichte des österreichischen Institutes für Wirtschaftsforschung: *Österreichs Volkseinkommen 1913 bis 1963*. 14. Sonderheft, Im Selbstverlag des österreichischen Institutes für Wirtschaftsforschung, Wien 1965
- Würth/Zingher/Kovanyi. *Miet- und Wohnrecht 23 MRG § 29*, Manz Verlag, Wien 2015
- 854 der Beilagen zu den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XXI.GP, Wien 19.11.2001, S. 1

- 52 Beilage zur den Stenographischen Protokollen des Nationalrates XVIII.GP, Wien

Onlinequellen:

- <https://www.derstandard.at/story/2000093049582/billige-mieten-als-eigentumsfoerderung> (aufgerufen am 20.06.2020)
- <https://mietervereinigung.at/News/841/39125/Aus-fuer-Gruenderzeitviertel> (aufgerufen am 24.09.2020)
- <https://www.derstandard.at/story/2000070517082/regierungsprogramm-oevp-fpoe-kurz-strache-mietrecht> (aufgerufen am 24.09.2020)
- https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20071009_OGH0002_0100OB00079_07A0000_000 (aufgerufen am 23.09.2020)
- <https://mietervereinigung.at/879/Thermenwartung> (aufgerufen am 23.09.2020)
- <https://mietervereinigung.at/News/841/16037/Die-Thermenwartung-nach-der-Wohnrechtsnovelle> (aufgerufen am 23.09.2020)

Bundesgesetzblätter:

- ABGB JSG Nr. 946/1811
- MG BGBl. Nr. 872/1922
- MG BGBl. Nr. 280/1967
- MRG BGBl. Nr. 520/1981
- MRG BGBl. Nr. 68/1991
- MRG BGBl. Nr. 800/1993
- MRG BGBl. I Nr. 22/1997
- MRG BGBl. I Nr. 140/1997
- MRG BGBl. I Nr. 22/2000
- MRG BGBl. I Nr. 36/2000
- MRG BGBl. I Nr. 124/2006

Abkürzungsverzeichnis

- MRG Mietrechtsgesetz
- MG Mietengesetz
- ABGB Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
- KWEG Kriegswirtschaftliches Ermächtigungsgesetz (KWEG)
- KschG Konsumentenschutzgesetz
- WGG Wohnbaugemeinnützigkeitsgesetz
- WEG Wohnungseigentumsgesetz
- WÄG Wohnrechtsänderungsgesetz
- WRN Wohnrechtsnovelle
- Abs. Absatz
- Z. Ziffer
- Lit. litera (Buchstabe)
- ÖVP Österreichische Volkspartei
- FPÖ Freiheitliche Partei Österreich
- SPÖ Sozialistische Partei Österreich
- COVID Coronavirus Krankheit
- GBV gemeinnützigen Bauvereinigungen

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung in Wien nach heutigem Gebietsstand seit 1590	11
Abbildung 3: Preisindex und Inflationsrate (1914-1924)	24
Abbildung 4: Fertiggestellte kommunale Wohnungen in Wien in den Jahren 1920 bis 1934	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Umrechnung des Friedenszinses33